

Landentwicklung aktuell



Agrarstrukturentwicklung: Hofbörsen, Betriebsnachfolge, Existenzgründung

- Perspektiven
- Strukturwandel
- Beratung
- Finanzierung / Förderung

BLG
Bundesverband
der gemeinnützigen
Landgesellschaften

Ziele und Aufgaben der gemeinnützigen Landgesellschaften

Die Gesellschaften als gemeinnützige Siedlungsunternehmen

■ haben ihre Rechtsgrundlage im Reichs-siedlungsgesetz (RSG), das Bundesrecht ist und nach dem Einigungsvertrag auch im Beitrittsgebiet gilt;

■ sind Kapitalgesellschaften mit mehrheitlicher Beteiligung der jeweiligen Bundesländer, teilweise mit Beteiligung des Bundes und sonstiger Körperschaften des öffentlichen Rechts;

■ sind Organe der Landespolitik zur Entwicklung ländlicher Räume, sie unterstehen i. d. R. der Fachaufsicht des für Landwirtschaft zuständigen Ressorts. In den Aufsichtsgremien sind weitere Landesministerien vertreten;

■ arbeiten als gemeinnützige Unternehmen an der Planung, Finanzierung und Durchführung strukturverbessernder Maßnahmen im ländlichen Raum, die z. T. von der öffentlichen Hand gefördert werden;

■ sind von den Ländern als allgemeine Sanierungs- und Entwicklungsträger nach dem Baugesetzbuch anerkannt.

Ihre Ziele sind die Stärkung der Wirtschaftskraft und die Verbesserung der Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen. Ihre Aufgaben sind:

Land- und Gemeindeentwicklung

■ Agrarstrukturelle Entwicklungs- und Fachplanungen auf örtlicher und regionaler Ebene

■ Bauleitplanung; Flächennutzungs-, Bauungspläne; Landschaftspläne

■ Planungen zur Umweltgestaltung und zum Umweltschutz; Landschafts-, Grünordnungs- und Dorfökologieplanungen; Umweltverträglichkeitsstudien

■ Dorfentwicklung und Stadterneuerung; Planung, Beratung, Betreuung, Treuhänderschaft und Vertragsabwicklung, Objektplanung, kommunale Bauvorhaben

■ Bodenordnungsmaßnahmen und Bodenbevorratung zur Baulandbereitstellung

■ Erschließung von Bauland für Wohnungen, Industrie-, Gewerbe- und Erholungseinrichtungen

■ Ländlicher Eigenheimbau

■ Durchführung spezieller Landesprogramme und Pilotvorhaben wie z. B. Gewässerrandstreifenprogramm, Flächenerwerb für Naturschutzprogramme und Einzelprojekte von Bund und Ländern

■ Eigentumsfeststellung und Vorbereitung des Landerwerbes für Verkehrsprojekte „Deutsche Einheit“ auf Schiene, Straße und Wasser

■ Planung, Umsetzung, Betreuung von Projekten der integrierten Landentwicklung sowie von EU-Gemeinschaftsinitiativen

■ Erstellung und Umsetzung von integrierten regionalen Entwicklungskonzepten, Regionalmanagement

Landerwerb, Landbevorratung, Landverwertung

■ Landerwerb und -bevorratung für Strukturverbesserungsmaßnahmen in der Landwirtschaft und im öffentlichen Interesse

■ Land- und Ersatzlandbeschaffung bei Inanspruchnahme für öffentliche Bedarfszwecke, Baulandbereitstellung, Natur- und Landschaftsschutz, Ausgleichsmaßnahmen, kommunale und regionale Entwicklungsvorhaben

■ Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

■ Umfassendes Flächenmanagement

Agrarstrukturverbesserung

Einzelbetriebliche Maßnahmen

■ Planung und Betreuung einzelbetrieblicher Investitionsmaßnahmen landwirtschaftlicher Betriebe; Antragstellung und Abwicklung der Förderung

■ Verbesserung der Flächenausstattung durch Aufstockung entwicklungsfähiger Betriebe

■ Verbesserung der Gebäude durch bauliche Maßnahmen in Altgehöften

■ Aussiedlung aus beengten Dörfern

■ Umsiedlung landwirtschaftlicher Betriebe

■ Neuerrichtung von Wirtschafts- und Wohngebäuden

■ Landarbeiterwohnungsbau

Überbetriebliche Maßnahmen

■ Flur- und Bodenordnung durch beschleunigte Zusammenlegung

■ Freiwilliger Landtausch

■ Durchführung von Bodenordnungsverfahren und Zusammenführung von Gebäuden und Boden nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz

■ Durchführung von speziellen Landesprogrammen für die Landwirtschaft, wie z. B. Betriebskonsolidierung, Extensivierung, sowie Umsetzung modellhafter Vorhaben, z. B. Gülleverwertung

■ Mitwirkung bei der Verpachtung und Verwertung ehemals volkseigener Flächen und Güter sowie Landesdomänen

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

damit die ländlichen Räume ihre Funktionen als Lebens-, Wirtschafts-, Natur- und Erholungsräume erfüllen können, bedarf es eines Netzes nachhaltig wirtschaftender landwirtschaftlicher Betriebe. Andererseits brauchen landwirtschaftliche Unternehmen in ihrer Multifunktionalität die ländlichen Räume als Wirtschaftsstandort für die Produktion und den Absatz von Rohstoffen und Nahrungsgütern sowie für die Bereitstellung und Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Für den Erhalt der Kulturlandschaft ist die umweltverträgliche Landbewirtschaftung durch landwirtschaftliche Betriebe gesamtwirtschaftlich gesehen mit Abstand die günstigste, gesellschaftspolitisch betrachtet die sozialverträglichste und auch ökologischste Variante. Dadurch ist die Agrarstrukturentwicklung untrennbar mit einer nachhaltigen Entwicklung ländlicher Räume verbunden. Der agrarstrukturelle Wandel hat sich in den zurückliegenden Jahrzehnten im Bewusstsein festgeschrieben mit den Stichworten: wachsende Faktorausstattung bei Flächen und Kapital, Spezialisierung, sich verändernde Veredlungsstrukturen, zunehmende Ansprüche an eine qualifizierte Betriebsführung sowie einem Rückgang der Zahl der Betriebe und der Beschäftigten in der Landwirtschaft. Im letzten Jahrzehnt kam es aber auch zu Diversifikationen und Einkommenskombinationen. Der Strukturwandel ist wichtig für die Wettbewerbsfähigkeit des Agrarsektors, aber in seinen Ursachen viel komplexer als mit den Schlagworten „die Fläche wandert zum besseren Wirt“ bzw. „Wachse oder weiche“ zum Ausdruck kommt. Zum viel geschmähten „Höfesterben“ trägt leider auch zunehmend bei, dass in wirtschaftlich gesunden und/oder entwicklungsfähigen Betrieben die Hofnachfolgerinnen und Hofnachfolger fehlen. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aufgezeigten Wechselbeziehung zwischen Agrarstruktur und ländlicher Entwicklung stellt dies eine Herausforderung für die Agrarstrukturpolitik dar, der sie sich vermehrt stellen muss, um eine Weiterleitung dieser Betriebe, aber auch Existenzgründungen auf anderen Betrieben zu unterstützen.

Der Agrarstrukturwandel ist mithin auch wieder ein Thema für die Kommunalpolitik geworden. Dabei kann es bei der Agrarstruk-

turpolitik aber nicht darum gehen, wieder eine Leitbilddiskussion über Betriebsstrukturen oder gar die Zahl der Betriebe zu führen. Vielmehr sollten die negativen Folgen des Agrarstrukturwandels mit geeigneten Maßnahmen begleitet bzw. abgefedert werden. Es gilt vorhandene und ggf. neue Instrumente so auszugestalten und zu kombinieren, dass möglichst viele Entwicklungspotenziale für die Entwicklung ländlicher Räume genutzt werden können.

Dieser Aufgabe stellen sich die gemeinnützigen Landgesellschaften. Die Entwicklung ländlicher Räume und Agrarstrukturverbesserung sind zentrale satzungsgemäße Aufgaben. Die Ansiedlung, Einrichtung und Aufstockung von landwirtschaftlichen Betrieben hat bei den Landgesellschaften ihre Wurzeln in der Gründungsphase vor über 100 Jahren. Die Schaffung von landwirtschaftlichen Existenzen nach dem Ersten Weltkrieg, die Ansiedlung und Eingliederung von heimatvertriebenen Familien aus der Landwirtschaft nach dem Zweiten Weltkrieg sowie die Erstellung erforderlicher Infrastrukturen im ländlichen Raum als Voraussetzung für Existenzgründungen wurde von den Landgesellschaften durchgeführt. Nach der Wiedervereinigung kamen in den neuen Bundesländern die Neu- und Wiedereinrichtung landwirtschaftlicher Betriebe sowie die Umstrukturierung ehemaliger Genossenschaftsbetriebe dazu. Die Aufgaben der Landgesellschaften zur Landentwicklung sind vielfältig. Sie reichen vom Flächenerwerb, der Bodenbevorratung für agrarstrukturelle Zwecke, die Durchführungen von Flurneuordnungsverfahren, der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts bis hin zum Standort- und Genehmigungsmanagement von landwirtschaftlichen Gebäuden sowie der Betreuung der Agrarinvestitionsförderung als auch der Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz.

Der Erwerb landwirtschaftlicher Betriebe und die Wiederbesetzung mit einer Landwirtschaftsfamilie, häufig Existenzgründer, sowie die Betreuung beim Ver- bzw. Ankauf landwirtschaftlicher Betriebe gehören zum Kerngeschäft der Landgesellschaften. Diese Tätigkeit erfüllt im Grunde die Funktion und Aufgabe einer „Hofbörse“, ohne diese aber explizit so zu nennen. Die „Hofbörsen“ können sich nicht in der Vermittlung zwischen Betriebsinhaber und Übernehmer erschöpfen. In allen Fällen müssen Fakten auf beiden

Seiten recherchiert und möglichst aufeinander abgestimmt werden, hierzu gehört nicht selten auch die Ermittlung von Kaufpreisen. Soziale und materielle Belange sind aufeinander abzustimmen, auch ist das nähere Umfeld auf Entwicklungsmöglichkeiten neu gegründeter Existenzen (Aufstockungsmöglichkeiten bei Flächen und Veredelung) zu untersuchen.

Die Existenzsicherung von Betrieben sowie die Existenzgründungen einerseits und die teilweise oder ganze Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit in Verbindung mit der Trennung von Eigentum und der Abgabe von Verantwortung andererseits bilden ein emotional befrachtetes Spannungsfeld einer verantwortungsvollen Tätigkeit unter der Bezeichnung „Hofbörse“. Die Hofbörsen sind den aktuellen Anforderungen angepasste Instrumente der Agrarstrukturentwicklung, die aber nur durch die Einbindung in das übrige Tätigkeitsspektrum der Landgesellschaften, flankiert durch Spezialberatung, ihre volle Wirkung entfalten können.

In dieser Ausgabe von Landentwicklung aktuell werden die Perspektiven der Landwirtschaft, der Strukturwandel in Verbindung mit Hofnachfolge, Existenzgründungen, Beratungen und Förderungen beleuchtet. Ziele, Aufgaben, Organisation und Funktion der Hofbörsen bei den Landgesellschaften sowie die bisherigen Erfahrungen mit diesem Instrument werden vorgestellt.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und bedanken uns ganz herzlich bei den Autorinnen und Autoren dieses Heftes für die Beiträge.

Ihr

Hans-Thomas Sönnichsen

Stellvertretender Vorsitzender des BLG

Geschäftsführer der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Leezen



Aus dem Inhalt

Themenschwerpunkt

Agrarstrukturentwicklung: Hofbörsen Betriebsnachfolge Existenzgründung

■ **Hans-Thomas Sönnichsen**
Editorial.....3

■ **Folkhard Isermeyer**
Zukunftsperspektiven für die deutsche
Landwirtschaft5

■ **Udo Hemmerling**
Aktuelle Entwicklung des Struktur-
wandels in der Landwirtschaft
Den Betrieb erhalten – aber wie?13

Interview:
■ **Stefan Schulz**
Strukturwandel in der Landwirtschaft
– Chancen für Existenzgründer18

Statements:
■ **Anne Dirksen**
Angebot der **Offizialberatung zu Hof-
übergabe und Existenzgründung**20

■ Veröffentlichungshinweis
aid-Heft: Hofübergabe21

■ **Viktoria Lofner-Meir**
Beruf „Bäuerin“- Unternehmenspoten-
ziale im ländlichen Raum.....21

■ **Bernhard Daldrup**
Warum brauchen wir gerade
auch in den jungen Bundesländern
Hofbörsen?23

■ **Dietrich von Hobe und
Karl-Heinz Goetz**
Hofbörsen bei den gemeinnützigen
Landgesellschaften:
Erfahrungen und Erwartungen25

■ **Karl-Heinz Tholen**
Was bietet das Agrarinvestitions-
förderungsprogramm (AFP)?.....33

■ Veröffentlichungshinweis
aid-Heft: Rechtsfragen beim
landwirtschaftlichen Bauen36

■ **Hans Jürgen Ploog**
Die optimale Finanzierung:
Förderprogramme der Landwirt-
schaftlichen Rentenbank37

Berichte aus den Gesellschaften

■ **Bayerische Landessiedlung**
Nachnutzung von Industriebrachen...41

■ **Hessische Landgesellschaft**
Logistikzentrum Nordhessen –
Entwicklung einer ehemals peripheren
Region.....42

■ **Landgesellschaft Mecklenburg-
Vorpommern**
Schaffung von Einkommens-
alternativen durch Biogasanlagen44

■ **Landgesellschaft Sachsen-Anhalt**
Unterstützung von Landwirten beim
Nutzungstausch – praktische
Erfahrungen eines Moderators.....45

■ **Landgesellschaft Schleswig-Holstein**
Vorbereitender Grunderwerb für
die Ostseeautobahn A 2047

■ **Landsiedlung Baden-Württemberg**
Grunderwerb zur neuen
Landesmesse48

■ **Niedersächsische Landgesellschaft**
Unabhängige Planung und Projekt-
steuerung von Bioenergieanlagen50

■ **Sächsische Landsiedlung**
Flurbereinigung nach dem
Braunkohleabbau52

■ **Thüringer Landgesellschaft**
Ehemalige Landesliegenschaft als
Grundlage für einen Neueinrichter ...54

Impressum

Landentwicklung aktuell
11. Jahrgang; Ausgabe Heft 2005
Erscheinungsweise 1- bis 2-mal im Jahr
Herausgeber
BLG - Bundesverband der gemeinnützigen
Landgesellschaften
Wallstraße 65, D-10179 Berlin
Tel.: (030) 2345 8789, Fax: (030) 2345 8820
E-Mail: blg-berlin@t-online.de
http: / / www.blg-berlin.de

Verantwortlich für den Inhalt und Schriftleitung
Dipl.-Ing. agr. Karl-Heinz Goetz,
Geschäftsführer des BLG

Namentlich gezeichnete Beiträge geben die Meinung
der Verfasser bzw. der Landgesellschaften wieder.
Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit Genehmi-
gung des BLG. Alle Rechte vorbehalten.

Layout
Grafik-Design Walter Kreutzberg,
Görreshof 56, 53347 Alfter
E-Mail: w.kreutzberg@t-online.de,
Sylvia Eifinger, Désirée Gensrich

Gesamtherstellung
Druckerei Brandt GmbH, 53111 Bonn
ISSN 0949-1732

Der BLG bedankt sich bei der
Landwirtschaftlichen Rentenbank, Frankfurt / Main
für die gewährte Unterstützung zur Herausgabe
dieses Heftes.

Zukunftsperspektiven für die deutsche Landwirtschaft

* Folkhard Isermeyer

Aufsätze über die Zukunftsperspektiven der deutschen Land-
wirtschaft beginnen in der Regel mit der Feststellung, dass
sich die agrarpolitischen Rahmenbedingungen derzeit grund-
legend ändern und daher gravierende Änderungen der
Landwirtschaft und der Agrarstruktur bevorstehen. Das ist
heute so, doch vor 10, 20 oder 30 Jahren haben damalige
Autoren schon ganz ähnlich formuliert. Was ist aus den vor-
hergesagten Strukturveränderungen geworden?

In der Rückschau ist festzustellen, dass sich die deutsche
Agrarstruktur tatsächlich gravierend verändert hat: Die im
Vollerwerb bewirtschafteten Betriebe sind überall stark
gewachsen und haben sich zunehmend spezialisiert, und die
regionale Ausdifferenzierung der Landwirtschaft hat weiter zugenommen. Dieser Strukturwandel in Richtung auf Betriebs-
vergrößerung und Spezialisierung verlief allerdings vor den jeweiligen Politikreformen nicht grundlegend anders als nach
den Reformen. Einige Merkmale der deutschen Agrarstruktur haben sich, unbeschadet aller Reformen, über die Jahre hin-
weg kaum verändert: die Koexistenz von Nebenerwerbs- und Haupteinverwerbsbetrieben, das Nebeneinander unterschiedli-
cher Betriebsgrößen innerhalb der Regionen, das starke Gefälle der durchschnittlichen Betriebsgrößen von Ost- über Nord-
nach Süddeutschland und nicht zuletzt die Aufrechterhaltung einer weitgehend flächendeckenden Landbewirtschaftung –
jenen Prognosen zum Trotz, die ein Brachfallen ganzer Landstriche vorhergesagt haben.

Wird mit den nun anstehenden Politikreformen alles anders? Oder werden wir in 25 Jahren rückschauend feststellen, dass
der Strukturwandel auch über das Jahr 2005 hinaus in den skizzierten „üblichen Bahnen“ verlaufen ist?
Im Folgenden wird versucht, hierauf eine Antwort zu finden. Dazu ist es in einem ersten Schritt erforderlich, die gegenwär-
tige Agrarreform in den historischen Kontext einzuordnen und die Politikentwicklung der kommenden Jahre vorherzusagen.
Anschließend wird versucht, die Auswirkungen dieser Politikentwicklungen auf die deutsche Landwirtschaft abzuschätzen.



*Zum Autor:

Folkhard Isermeyer (47)
Prof. Dr., Agrarökonom;
Leiter des Institutes für
Betriebswirtschaft
Bundesforschungsanstalt für
Landwirtschaft (FAL),
Braunschweig

Die Entwicklung der Agrarpolitik

Die EU-Agrarpolitik hat in ihrer Ge-
schichte verschiedene Etappen durchlau-
fen und zahlreiche Reformen erlebt. Die
öffentliche Wahrnehmung der EU-Agrar-
politik ist auch heute noch geprägt von
den „Butterbergen“ der 70er und 80er
Jahre. In den Augen vieler Landwirte steht
der Staat auch heute noch in der Pflicht,
für „auskömmliche Agrarpreise“ zu sor-
gen. Gesellschaft und Landwirtschaft
haben offenbar nur unzureichend er-
kannt, dass die Agrarreformen der Jahre
1993, 1999 und 2003 keine graduellen
Veränderungen der „alten“ EU-Agrarpo-
litik waren, sondern den Charakter dieser
Politik grundlegend verändert haben. Vie-
les spricht dafür, dass sich die klassische
Agrar(markt)politik der EU in den kom-
menden 20 Jahren weitgehend auflösen
wird.

Damit hätte dann die EU-Agrarpolitik
einen großen Politikzyklus vollzogen, der
sich über 70 Jahre erstreckt und wie folgt
zu skizzieren ist:

■ Zu Beginn ihrer gemeinsamen Agrar-
politik war die Europäische Union auf
wichtigen Agrarmärkten unterversorgt
oder produzierte gerade genug für den
eigenen Bedarf. Dadurch war es relativ
einfach möglich, durch Zölle und staatli-
che Marktinterventionen die Inlandspreise
deutlich vom Weltmarktpreisniveau abzu-
heben. Die Landwirte freuten sich über
die höheren Einkommen und die Finanz-
minister über die Zolleinnahmen.

■ Die hohen Binnenmarktpreise stimu-
lierten allerdings die Agrarproduktion.
Das führte schon bald zu Marktüber-
schüssen in der EU, die entweder einge-
lagert oder mit Hilfe von staatlichen
Exportsubventionen auf das niedrige

Weltmarktpreisniveau heruntergeschleust
werden mussten. Dieses Vorgehen führte
bei den Welthandelspartnern zu immer
größerem Unmut. Auch die Finanzminis-
ter in der EU verloren nun die Freude an
der Agrarpolitik, da Zolleinnahmen aus-
blieben und immer mehr Steuermittel für
Lagerhaltung und für Exportsubventionen
eingesetzt werden mussten.

■ Daraufhin versuchte die EU in den
80er Jahren, die Überschussproblematik
durch Mengengrenzungen in den Griff
zu bekommen (z. B. Flächenstilllegungen,
Milchquoten). Es zeigte sich aber, dass
die Strategie „Mengen runter, Preise rauf“
auf Dauer und in der vollen Breite der EU-
Agrarwirtschaft nicht funktioniert.

■ Anfang der 90er Jahre wurde dann
ein grundlegender Politikwechsel vollzo-
gen. Das interne Stützpreisniveau wurde
für eine Reihe wichtiger Agrarprodukte

abgesenkt, und im Gegenzug erhielten die Landwirte Direktzahlungen je Hektar oder je Tier. Außerdem wurde eine „zweite Säule“ der Agrarpolitik eingeführt. Hier wurden unter anderem Maßnahmen angesiedelt, an denen die Landwirte freiwillig teilnehmen können und bei denen sie Geld erhalten für konkrete Dienstleistungen, die z. B. der Entwick-

pro Jahr betragen werden, werden voraussichtlich schrittweise reduziert. Hierfür sprechen mehrere Gründe: Erstens zwingt die Mittelknappheit in den öffentlichen Haushalten zu Einsparungen. Zweitens lassen sich Zahlungen, die einmal als Ausgleich für Stützpreissenkungen (1993, 2000, 2005) eingeführt worden sind, mit zunehmendem Zeitabstand von

diesen Ereignissen immer schwieriger begründen.

Drittens werden insbesondere die aktiven, auf Wachstum ausgerichteten Unternehmer zunehmend erkennen, dass die Zahlungen auch Nachteile haben:

■ Zum einen wird nämlich der Gesetzgeber immer wieder dazu tendieren, die

Zahlungen nach Betriebsgröße oder anderen Kriterien zu „modulieren“, was dazu führt, dass die vom Staat begünstigten Betriebe Wettbewerbsvorteile auf den lokalen Pachtmärkten erhalten.

■ Zum anderen wird der Gesetzgeber dazu tendieren, an die Zahlungen im Rahmen von „Cross Compliance“ immer mehr kostenträchtige Umweltauflagen zu koppeln, was die Einkommenswirksamkeit der Zahlungen schmälert.

■ Und schließlich wird ein immer größerer Teil der Zahlungen über den Pachtprice an die Grundeigentümer überwältzt, kommt also den aktiven Unternehmern gar nicht zugute. Der Pachtanteil an den Betriebsflächen liegt bereits heute bei 65 Prozent und wird künftig weiter steigen.

Auf der anderen Seite wäre es aber unrealistisch, von einem schnellen Abbau der Direktzahlungen auszugehen. Wahrscheinlicher ist es, dass sich der Abbau über mehrere Jahrzehnte hinweg schrittweise vollzieht, als Ergebnis eines zähen politischen Streits innerhalb und zwischen den EU-Mitgliedstaaten, in dem immer wieder die gleichen Argumente ausgetauscht werden.

Außenschutz

Die Außenhandelspolitik wird voraussichtlich weiter liberalisiert. Die Mitgliedstaaten der EU haben ein erhebliches volkswirtschaftliches Interesse an Liberalisierungsfortschritten und drängen deshalb auf einen WTO-Abschluss. Außerdem werden bilaterale Handelsabkommen vorangetrieben. Partikularinteressen des Agrarsektors spielen dabei nur eine untergeordnete Rolle.

Für den Agrarbereich ist zu erwarten, dass die Exportsubventionen schneller abgebaut werden als die Importzölle. Wenn die Exportsubventionen wegfallen, kann bei jenen Produkten, auf denen die EU Überschüsse produziert, der Binnenmarktpreis (zumindest vorübergehend) bis auf das Weltmarktniveau absinken. Wenn dann allerdings die Produktion zurückgeht und der Selbstversorgungsgrad der EU unter die 100-Prozent-Marke fällt, dann bildet sich bei diesen Produkten nach den Gesetzen von Angebot und Nachfrage ein interner Gleichgewichtspreis heraus, der oberhalb des Weltmarktpreises liegt und eine weitgehende Selbstversorgung der EU gewährleistet.

Auf sehr lange Sicht (jenseits von 2020) ist damit zu rechnen, dass auch der Importschutz weitgehend abgebaut wird, so dass sich EU-Preise und Weltmarkt-



Mit der Agrarreform 2003 werden die Direktzahlungen vollständig von der Produktion entkoppelt. Sie sind aber an Umwelt- und Tierschutzauflagen gebunden, was sie als Politikinstrument tendenziell stabilisiert. Über einen längeren Zeitraum hinweg dürften die Direktzahlungen dennoch schrittweise abgebaut werden

preise immer weiter annähern werden. Das kann dazu führen, dass einzelne Produkte (z. B. Tabak, Zucker) unter Umständen ganz aus der Produktionspalette der EU-Landwirtschaft verschwinden. Insgesamt wird dieser Prozess der Marktöffnung für die europäische Landwirtschaft um so schmerzfreier verlaufen, je günstiger sich die Aussichten für die Weltlandwirtschaft entwickeln. Hier gibt es berechtigte Hoffnungen, denn der wirtschaftliche Aufschwung von Teilen Asiens und Südamerikas führt nicht nur zu einer stark steigenden Nachfrage nach Futter- und Nah-

rungsmitteln, sondern auch zu einer weiteren Verknappung der fossilen Energieträger und damit zu günstigeren Perspektiven für nachwachsende Rohstoffe.

Auflagen

Wenn der agrarpolitische Schutz durch Marktintervention, Direktzahlungen und Außenschutz schwindet, hängt das Schicksal der deutschen Landwirtschaft immer mehr von der internationalen Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen ab. Diese Wettbewerbsfähigkeit wiederum wird in zunehmendem Maße durch die Ausgestaltung der rechtlichen



In den zurückliegenden Jahren sind die im Vollerwerb bewirtschafteten Betriebe überall stark gewachsen und haben sich zunehmend spezialisiert. Die regionale Ausdifferenzierung der Landwirtschaft hat weiter zugenommen



lung des ländlichen Raumes oder dem Umweltschutz zugute kommen.

■ Mit der im Jahre 2003 beschlossenen Agrarreform werden die Direktzahlungen in der „ersten Säule“ nun vollständig von der Produktion entkoppelt. Bisher waren sie nur teilentkoppelt, d. h. die Landwirte erhielten die Prämien zwar nicht je Tonne Weizen oder Rindfleisch, aber sie mussten zumindest Weizenfelder oder Mastrinder vorweisen, um an die Zahlungen zu kommen. Künftig erhalten sie die Zahlungen ungeschmälert selbst dann, wenn sie ihre Flächen nur noch mulchen und ansonsten gar keine Landwirtschaft mehr betreiben.

An dieser Stelle des Politikzyklus stehen wir heute, doch ist der Zyklus damit noch nicht abgeschlossen. Für die kommenden 25 Jahre zeichnen sich bezüglich der drei wichtigsten Elemente der derzeitigen Agrarpolitik folgende Entwicklungen ab:

Direktzahlungen

Die entkoppelten Direktzahlungen, die für Deutschland zunächst rund 5,5 Mrd. EUR



In der Vergangenheit hat der hohe Zollschatz die meisten Kernprodukte der deutschen Landwirtschaft agrarpolitisch geschützt und somit eine weitgehend flächendeckende Landbewirtschaftung gesichert

Rahmenbedingungen in den Bereichen Umweltschutz, Tierschutz, Lebensmittelsicherheit etc. bestimmt.

Die gesellschaftlichen Anforderungen an die Landwirtschaft sind in Europa und hier insbesondere in Deutschland höher als in den meisten anderen Ländern der Erde, und sie haben in den vergangenen Jahrzehnten erheblich zugenommen. Das hat zum einen zu einer ständigen Verschärfung der Auflagen geführt, die im nationalen Fachrecht verankert sind und in vielen Fällen auf EU-Verordnungen beruhen. Zum anderen wurden seit 1993 in der zweiten Säule der EU-Agrarpolitik freiwillige Anreizmaßnahmen eingeführt. Mit der 2003 beschlossenen EU-Agrarreform wurde den beiden etablierten Politikfeldern „Fachrecht“ und „zweite Säule“ mit der sogenannten Cross Compliance ein weiteres Politikfeld hinzugefügt.

Derzeit lässt sich noch kaum abschätzen, welchen Stellenwert Cross Compliance in der künftigen EU-Agrarpolitik gewinnen wird und welche Rückwirkungen sich hieraus auf die anderen Politikfelder ergeben. Aus wissenschaftlicher Sicht spricht vieles dafür, Cross Compliance nicht weiterzuverfolgen, sondern die zweite Säule der Agrarpolitik auszubauen und hier die Ressourcen für einen möglichst gezielten „Einkauf“ öffentlicher Güter zu bündeln.

In der Realpolitik könnte allerdings genau das gegenteilige Szenario eintreten: Bei den Auflagen kommt es nicht zu einer Deregulierung, sondern mit Cross Compliance de facto zu einer Etablierung neuer Auflagen (z. B. beim Bodenschutz) und zu einer Verschärfung der Sanktionen bei Verletzung bestehender Auflagen (wegen des Prämienabzugs). Durch die Kopplung an Umwelt-, Tierschutz- und Lebensmittelaufgaben werden die Direktzahlungen als Politikinstrument tendenziell stabilisiert. Das Instrument wird gewissermaßen „umlegitimiert“ von einer Ausgleichsmaßnahme (für Preisbruch) zu einer Fördermaßnahme (für Umwelt-, Tierschutz etc.). Dass das Instrument hierfür nicht besonders gut geeignet ist, spielt eine untergeordnete Rolle, denn Realpolitik achtet weniger auf Effizienz als auf die Frage, wer wieviel Geld bekommt. Weil aber das Mittelvolumen insgesamt begrenzt ist, fehlen am Ende für den ins

Auge gefassten Ausbau der zweiten Säule der EU-Agrarpolitik die finanziellen Mittel.

Auswirkungen auf die Landwirtschaft

In der Vergangenheit haben der hohe Zollschatz für Zucker, Milch und Rindfleisch, der ausreichende Zollschatz für Schweine und Geflügel sowie die gekoppelten Direktzahlungen für Getreide, Ölsaaten, Eiweißfrüchte und Stärkekartoffeln dafür gesorgt, dass die meisten Kernprodukte der deutschen Landwirtschaft agrarpolitisch geschützt und somit eine weitgehend flächendeckende Landwirtschaft gesichert war. So gesehen betrafen die agrarpolitischen Debatten der vergangenen Jahrzehnte (Grenzausgleich, Flächenstilllegung, Extensivierungsprämien, Milchquoten, Schlachtpremien usw.) oft nur Marginalien innerhalb dieses generellen Sicherungsrahmens.

Mit der Entkopplung der Direktzahlungen und mit dem Abbau des Außenschutzes agiert die Politik nicht länger innerhalb eines schützenden Rahmens, sondern sie demontiert den bisherigen Schutzrahmen für die europäische Landwirtschaft. Insofern kann es dazu kommen, dass die Ver-

änderungen der Agrarstruktur künftig wesentlich stärker ausfallen als in der Vergangenheit.

Andererseits gibt es eine Reihe von Einflussfaktoren, die den Agrarstrukturwandel dämpfen und das Brachfallen von landwirtschaftlichen Flächen in Grenzen halten:

- Der Abbau des Außenschutzes ist ein langwieriger Vorgang, der mindestens noch zwei Jahrzehnte dauern wird.

- Die Weltmarktpreise für Agrarprodukte werden tendenziell steigen, auch unter dem Einfluss der sich verknappenden Rohstoffvorräte (Erdöl, Phosphat).

- Die politische Förderung der nachwachsenden Rohstoffe ist innerhalb der EU so stark forciert worden, dass hier inzwischen für viele Betriebe eine lukrative Anbaualternative entstanden ist (wenn auch mit einigen Fragezeichen hinsichtlich der Nachhaltigkeit dieser Politik).

- Viele Betriebe verfügen über einen hohen Kapitalstock. Wenn Nachbarbetriebe aufgeben, können sie die Flächen für eine Reihe von Jahren zu sehr geringen Grenzkosten mitbewirtschaften.

- Die außerlandwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stehen nicht zum Besten. Daher werden viele Landwirte bereit sein, ihre Betriebe auch bei gerin-

ger Arbeitsentlohnung fortzuführen. Das gilt auch für den Nebenerwerb.

Fazit: Eine Beschleunigung des Agrarstrukturwandels und ein vermehrtes Brachfallen landwirtschaftlicher Flächen kann zwar nicht ausgeschlossen werden, doch wird sich der Strukturwandel wahrscheinlich nur graduell und nicht grundsätzlich von den Trends der jüngeren Vergangenheit unterscheiden.

Perspektiven für den Ackerbau

Auf den ertragsstarken Standorten wird die nun vorgenommene Entkopplung der Direktzahlungen wahrscheinlich keine gravierenden Wirkungen entfalten. Der Strukturwandel in Richtung auf größere Einheiten wird tendenziell weiter beschleunigt, wobei das gesamte Spektrum der vertraglichen Gestaltung zur Anwendung kommen wird (Pflugaustausch, Bewirtschaftungsverträge, Pachtverträge, Gründung von BGB-Gesellschaften). Nach den bisher vorliegenden Analysen haben große Ackerbaubetriebe in Deutschland insbesondere in der Weizenerzeugung gute Aussichten, sich im internationalen Wettbewerb zu behaupten.

Größere Veränderungen können sich auf den ertragsstarken Standorten vor allem beim Zuckerrübenanbau ergeben. Ein Abbau der derzeit noch sehr hohen Zollsätze könnte in zwei oder drei Jahrzehnten dazu führen, dass die europäische Zuckerrübenherzeugung vollständig von der Zuckerrohrherzeugung speziell in Südamerika verdrängt wird. Bereits mittelfristig ist mit einer erheblichen Kürzung der Zuckerquote in der EU zu rechnen. Das muss allerdings noch nicht zu einem proportionalen Rückgang der deutschen Zuckerherzeugung führen; wenn nämlich die Zuckerquote innerhalb der EU über Staatsgrenzen hinweg handelbar wird, wird sich der Zuckerrübenanbau wahrscheinlich zunächst aus den weniger günstigen Standorten in den Randlagen der EU zurückziehen und auf die kostengünstigen Standorte konzentrieren. Hierzu gehört neben Frankreich auch Deutschland.

Auf den ertragsschwächeren Standorten kann die EU-Agrarreform schon kurzfristig erhebliche Anpassungsreaktionen auslösen. Die Abschaffung der Roggenintervention wird in Verbindung mit der Entkopplung zu einer verstärkten Stilllegung von Flächen führen, weil die Landwirte durch die Agrarreform die Möglichkeit erhalten, ganze Betriebe ohne Prämienverlust stillzulegen. Sie müssen lediglich eine Minimalpflege gewährleis-



Auf den ertragsstarken Standorten wird die nun vorgenommene Entkopplung der Direktzahlungen wahrscheinlich keine gravierenden Wirkungen entfalten. Der Strukturwandel in Richtung auf größere Einheiten wird tendenziell weiter beschleunigt

ten, welche die Flächen in gutem landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand hält.

Eine Stilllegung ganzer Landstriche ist allerdings auch auf den weniger fruchtbaren Standorten nicht zu erwarten. Wenn nämlich in einer Region immer mehr Flächen aus der Produktion fallen, dann verbessern sich für die wenigen verbleibenden Betriebe die Möglichkeiten zur (weitgehend unentgeltlichen) Übernahme und Zusammenlegung der Flächen. Diese Wachstumsbetriebe werden ihr Augenmerk vor allem auf Kosteneinsparungen richten, d. h. sie werden den Maschinen- und Arbeitseinsatz drastisch reduzieren und im Zweifelsfall sogar auch die Zielerträge und den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln senken. Auf diese Weise wird der Ackerbau auf den weniger fruchtbaren Standorten Deutschlands künftig stärker den Charakter jener extensiven Produktionssysteme gewinnen, die sich an ertragsschwachen Überseestandorten schon seit Jahrzehnten herausgebildet haben.

Ein Brachfallen ganzer Landstriche ist auch deshalb unwahrscheinlich, weil die Rahmenbedingungen für den Anbau von nachwachsenden Rohstoffen zur Energieerzeugung fortlaufend verbessert werden und eine Trendwende hier noch nicht in Sicht ist.

Vom Brachfallen bedroht werden vor allem solche Felder sein, die (a) ertragsschwach sind, die sich (b) aufgrund ihrer

Lage (Nachbarschaft zu Verkehrswegen, Knicks, Gräben usw.) nicht mit anderen Feldern zusammenlegen lassen und für die (c) auch kein Nutzungsinteresse durch Hobbylandwirte besteht. Das betrifft stadtnähe Regionen stärker als stadtnähe Regionen. Unter bestimmten Standortbedingungen kann es sinnvoll werden, unrentabel gewordene Ackerflächen, die sich z. B. wegen der Knicks nicht zu größeren Schlägen zusammenlegen lassen, in Grünland umzuwidmen und in großflächige extensive Beweidungskonzepte einzubinden.

Es gibt allerdings ein Element der Agrarreform, das vorübergehend doch zu einem starken Anstieg der Brache in ertragsschwachen Regionen führen kann. Im Luxemburger Kompromiss wurde nämlich beschlossen, die quasi-obligatorische Flächenstilllegung beizubehalten: Für ca. 7 bis 9 Prozent der Ackerfläche werden so genannte „Stilllegungs-Prämienrechte“ ausgegeben, welche die Landwirte nur aktivieren können, wenn sie die Stilllegung eines entsprechenden Flächenäquivalents nachweisen. Da diese Rechte handelbar sind, wird die quasi-obligatorische Flächenstilllegung aus den guten Ackerbaustandorten weitgehend verschwinden und sich an den ungünstigen Standorten konzentrieren. Angesichts dieser Wirkungen ist es allerdings wahrscheinlich, dass die Politikmaßnahme in der Halbzeitbewertung 2009 unter Druck geraten wird, zumal sie weder mit dem Grundprinzip der Entkopplung in Einklang zu bringen ist noch nennenswerte Marktentlastungen auslöst.



Der Grünlandanteil an der landwirtschaftlichen Fläche wird weitgehend konstant bleiben. Auf der Grünlandfläche wird es teilweise zu einer Extensivierung kommen, auf einigen Flächen wird sich sogar die rein maschinelle Pflege durchsetzen

Perspektiven für die Tierhaltung

Sowohl die gegenwärtig umgesetzte Agrarreform als auch die WTO-Ergebnisse werden in erster Linie die Rahmenbedingungen für die Rindvieh- und Schafhaltung verändern. Demgegenüber können die Schweine- und Hühnerhalter diesen Reformen weitaus gelassener entgegensehen, denn Direktzahlungen spielen für ihre Betriebe nur eine relativ geringe Rolle, und auch der Außenschutz ist für ihre Produkte nur relativ gering.

■ Milchviehhaltung

Die Milchviehhalter werden mit stärker schwankenden und tendenziell sinkenden Erzeugerpreisen konfrontiert werden. Ursache der Preissenkungen ist zum einen der zusätzliche Angebotsdruck auf dem EU-Binnenmarkt, hervorgerufen durch die Aufstockung der Milchquoten und die Abschaffung der Exportsubventionen, zum anderen die starke Absenkung der Interventionspreise und der Interventionsmengen. Im Gegenzug erhalten die Milcherzeuger Direktzahlungen, die allerdings von Beginn an entkoppelt werden (Aufschlag auf die hektarbezogenen Zahlungen). Durch diese Ausgestaltung werden die Milchquoten weitgehend entwertet. Das wiederum versetzt die Politik in die Lage, die Milchquotenregelung ab 2014 endgültig abzuschaffen. Ob hierfür eine Mehrheit zustande kommt, ist allerdings immer noch fraglich.

In einigen Regionen der EU wird der Quotenpreis voraussichtlich noch in diesem Jahrzehnt auf null fallen. Von diesem Moment an wird die Milcherzeugung der EU insgesamt zu sinken beginnen. Je schneller dieser Rückgang sich vollzieht und je schneller dadurch der Selbstversorgungsgrad der EU (derzeit bei ca. 120 Prozent) zurückgeht, desto eher besteht Aussicht auf einen Wiederanstieg der Milchpreise. Wenn der Selbstversorgungsgrad der EU unter 100 Prozent sinkt, sorgt nämlich der hohe Zollschatz bei Milchprodukten (Größenordnung derzeit 90 Prozent) automatisch dafür, dass sich ein internes Milchpreinsniveau herausbildet, welches ein weiteres Absinken der Milchproduktion in der EU verhindert. Dieser interne Gleichgewichtspreis wird möglicherweise erheblich oberhalb des Weltmarktpreises liegen. Er wird im Endeffekt so hoch liegen, dass Investitionen in einer ausreichenden Anzahl von Wachstumsbetrieben rentabel sind.

Auf dem Weg durch dieses „Tal der Tränen“ wird sich der Strukturwandel der



Nach den bisher vorliegenden Analysen haben große Ackerbaubetriebe in Deutschland insbesondere in der Weizenherzeugung gute Aussichten, sich im internationalen Wettbewerb zu behaupten

Milchwirtschaft in Richtung auf größere Betriebe tendenziell weiter beschleunigen. Ähnlich wie beim Ackerbau wird es darauf ankommen, das betriebliche Wachstum noch kostengünstiger als bisher zu gestalten. Während die Milchleistung je Kuh auf Standorten mit Ackerfutterbau und bei ganzjähriger Stallhaltung wahrscheinlich weiter ansteigt, kann es auf absoluten Grünlandstandorten vorteilhaft sein, anderen Zucht- und Managementzielen Vorrang zu geben. Besondere Aufmerksamkeit verlangt die Frage, wie man unter den Standortbedingungen Deutschlands low input-Systeme so ausgestaltet, dass eine ausreichende Grünlandqualität nachhaltig gewährleistet bleibt.

■ Rindermast

Im Bereich der Rindermast ist damit zu rechnen, dass viele kleinere Betriebe nach der Entkopplung die Rindfleischproduktion einstellen werden. Die europäische Produktion insgesamt wird mittelfristig aber wohl nur um höchstens 10 Prozent zurückgehen, denn auch bei Rindfleisch verfügt die EU über einen hohen Außenschutz (Zollsätze um 90 Prozent), so dass erforderlichenfalls der Anstieg des internen Gleichgewichtspreises die nötige Investitionsbereitschaft herbeiführen wird. Bei einer Reduzierung des Außenschutzes kann es allerdings dazu kommen, dass ein deutlich größerer Anteil des EU-Marktes von ausländischen Standorten versorgt

wird, die ihre Mutterkühe und Mastrinder ganzjährig im Freien halten können.

■ Grünlandnutzung

Die Entwicklungen in der Milch- und Rindfleischherzeugung werden dazu führen, dass ein gewisser Teil des Grünlandes nicht mehr wie bisher genutzt wird. Ein Grünlandumbruch ist nach den Bestimmungen der Agrarreform weitgehend ausgeschlossen. Somit gibt es im Wesentlichen zwei Alternativen:

- Es kommt zu einer Grünlandextensivierung auf breiter Front, d. h. die gesamte bisherige Grünlandfläche wird weiterhin zur Futtererzeugung genutzt, aber mit vermindertem Düngungs- und Ertragsniveau.
- Der größere Teil des Grünlands wird wie bisher intensiv genutzt, während ein kleinerer Teil entweder stillgelegt und nur noch maschinell gepflegt wird oder aber der extensiven Weidehaltung zugeführt wird.

Da die Standortbedingungen in Deutschland sehr unterschiedlich sind, wird wahrscheinlich eine Mischung aus beiden Alternativen zu beobachten sein. Es wird also (a) weiterhin sehr intensiv genutzte Grünlandflächen geben, aber in geringerem Umfang als bisher, es wird (b) in zunehmendem Maße extensiv genutzte Grünlandflächen geben und schließlich (c) auch Grünlandflächen, die nur noch



Der Strukturwandel der Milchwirtschaft in Richtung auf größere Betriebe wird sich tendenziell weiter beschleunigen. Ähnlich wie beim Ackerbau wird es darauf ankommen, das betriebliche Wachstum noch kostengünstiger als bisher zu gestalten

maschinell gepflegt werden. Wie viele Flächen in diese letzte Kategorie fallen, hängt stark von der genauen Spezifikation der Cross Compliance-Vorschriften ab. Je aufwändiger und damit kosten trächtiger die maschinelle Grünlandpflege wird, desto eher lohnt sich die extensive tiergebundene Grünlandnutzung.

■ Schweine- und Geflügelhaltung

Die Zukunftsperspektiven für die Schweine- und Geflügelhaltung sind zumindest kurz- und mittelfristig günstiger einzuschätzen als für die Rinderhaltung. Die europäische Veredlungswirtschaft wurde in der Vergangenheit nie in eine so große Politikabhängigkeit geführt wie die Rinderhaltung. Der Zollschatz für Schweine- und Geflügelfleisch liegt „nur“ in der Größenordnung von 25 Prozent, es gibt keine gekoppelten Direktzahlungen, und die meisten Wachstumsbetriebe mussten (und konnten) ihre Kapazitäten ohne Investitionsförderung erfolgreich erweitern. Es kann vermutet werden, dass Überseestandorte bei Huhn und Schwein

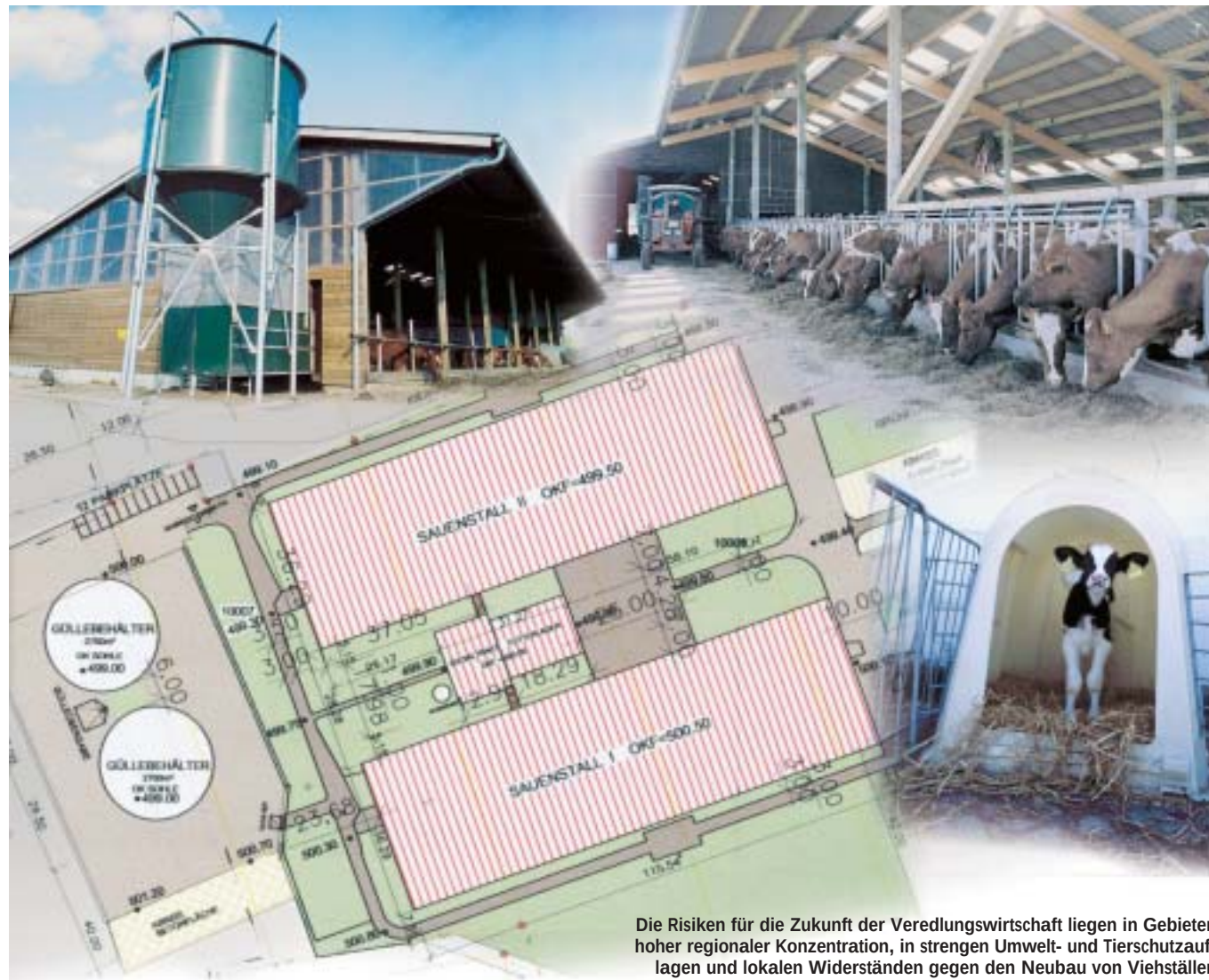
geringere Kostenvorteile haben als in der Rindviehhaltung, weil die natürlichen Bedingungen in der Veredlungswirtschaft nicht so wichtig sind wie in der Rinderhaltung. Für diese Hypothese fehlt allerdings bisher der wissenschaftliche Beleg, weil belastbare globale Kostenvergleiche für die Veredlungswirtschaft nicht existieren.

In der längerfristigen Perspektive gibt es jedoch auch Risiken für die deutsche und die europäische Schweine- und Geflügelhaltung. Die sehr starke räumliche Konzentration der Veredlungswirtschaft ist aus ökologischer Sicht bedenklich. Wenn durch politische Maßnahmen eine Senkung des Viehbesatzes in den Verdichtungsräumen erzwungen wird, dann führt das nicht automatisch zu einer Erhöhung des Viehbesatzes in den Ackerbauregionen Deutschlands und der EU. Investitionsbereite Landwirte, die Viehställe in betriebswirtschaftlich sinnvollen Größenordnungen bauen wollen, stehen nämlich auch in den vieharmen Regionen der EU vor zwei gravierenden Problemen. Zum einen müssen sie mit Umwelt- und Tierschutzauflagen zurechtkommen, die schärfer sind als an den meisten außereuropäischen Standorten, zum anderen werden Investitionsvorhaben durch erhebliche Widerstände vor Ort behindert.

Diese Problematik stellt sich in Deutschland in besonderem Maße. Je restriktiver sich Gesellschaft und Politik gegenüber



Die Zukunftsperspektive für die Schweinehaltung ist zumindest kurz- und mittelfristig günstig einzuschätzen



Die Risiken für die Zukunft der Veredlungswirtschaft liegen in Gebieten hoher regionaler Konzentration, in strengen Umwelt- und Tierschutzaufgaben und lokalen Widerständen gegen den Neubau von Viehställen

modernen, kostengünstigen Produktionsmethoden verhalten, desto eher ist damit zu rechnen, dass die Veredlungswirtschaft Marktanteile verliert. Die Verbraucher und der Lebensmittelhandel werden nur zu einem kleinen Teil bereit sein, die Mehrkosten durch Etablierung eines Hochpreissegments auszugleichen.

Zusammenfassung

■ Die Entwicklung der Landwirtschaft wurde in den vergangenen Jahrzehnten wesentlich durch die Agrarhandelspolitik und die Markt- und Preispolitik bestimmt. Diese Politikbereiche verlieren künftig an Einfluss. Demgegenüber steigt die Bedeutung der Umwelt-, Tierschutz- und Verbraucherpolitik im Agrarbereich.

■ Die Agrarstrukturen werden sich dem veränderten agrarpolitischen Rahmen

anpassen. Der Strukturwandel in Richtung auf eine Vergrößerung der bewirtschafteten Einheiten wird tendenziell beschleunigt.

■ Im Ackerbau kann es in kleinstrukturierten Regionen und auf ertragsschwachen Standorten zu einer Stilllegung ganzer Betriebe kommen. Ein großflächiges Brachfallen ist allerdings nicht zu erwarten, wenn man einmal von der regionalen Konzentration der quasi-obligatorischen Flächenstilllegung absieht. Diese Maßnahme sollte 2010 endgültig abgeschafft werden.

■ In der Viehhaltung sind vor allem die Milchvieh- und Rindfleischherzeuger vom Niedergang der klassischen Agrarpolitik betroffen. Die Agrarreform schafft die Voraussetzungen für eine Abschaffung der Milchquotenregelung. Mit oder ohne Quotenregelung ist davon auszugehen,

dass die Produktion von Milch und Rindfleisch leicht zurückgehen wird. Ein starker Produktionsrückgang ist kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten, weil der Zollschutz eine weitgehende Selbstversorgung der EU gewährleistet.

■ Der Grünlandanteil an der landwirtschaftlichen Fläche wird weitgehend konstant bleiben. Auf der Grünlandfläche wird es teilweise zu einer Extensivierung kommen, auf einigen Flächen wird sich sogar die rein maschinelle Pflege durchsetzen. Die Schweine- und Geflügelhaltung ist durch Außenhandelsliberalisierung und Agrarreform weniger gefährdet als die Rinderhaltung. Die Risiken für die Zukunft der Veredlungswirtschaft liegen in anderen Bereichen: hohe regionale Konzentration, strenge Umwelt- und Tierschutzaufgaben, lokale Widerstände gegen den Neubau von Viehställen.

Aktuelle Entwicklung des Strukturwandels in der Landwirtschaft

Den Betrieb erhalten – aber wie?

*Udo Hemmerling

„Was muss ich tun, um für meine Familie, für mich oder auch für meine Mitarbeiter die Zukunft unseres landwirtschaftlichen Betriebes zu sichern?“ – diese Frage stellen sich gerade nach der Agrarreform viele Landwirte. Dass eine Antwort auf diese Frage letztlich für jeden Betrieb und jede Familie einzeln erarbeitet und gefunden werden muss, liegt auf der Hand. Zu unterschiedlich ist die individuelle Situation – zu unterschiedlich sind die individuellen Erwartungen. Dennoch ist es erstaunlich, dass der augenblicklich ablaufende tief greifende Strukturwandel der Landwirtschaft kaum noch politische Aufmerksamkeit erregt. Erinnert sei nur daran, welche heftigen Diskussionen noch Ende der 80er

Jahre um das Leitbild des „bäuerlichen Familienbetriebes“ geführt wurden. Fast könnte man meinen, heftige politische Auseinandersetzungen um solche agrarstrukturellen Leitbilder seien „von gestern“.

Ist der Strukturwandel, wie ihn die Landwirtschaft derzeit erlebt, wirklich ein Selbstläufer? Oder handelt es sich hierbei vielmehr um einen – zumindest teilweise – steuerbaren Prozess, dessen Verlauf auch von politischen Rahmenbedingungen abhängt? Anders gefragt: Wie kann der vorhandene agrarstrukturelle „Instrumentenkasten“ so gestaltet werden, dass dieser den Landwirten im Strukturwandel am besten hilft – angefangen bei der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz über die Bodenordnung bzw. Bauplanung bis hin zur Beratung und zur Finanzierung. Im Folgenden werden aktuelle Entwicklungen in der Agrarstruktur dargestellt und Konsequenzen für Betriebe, Berater und Politik abgeleitet.



*Zum Autor:

Udo Hemmerling (34)
Referent für Agrarstruktur- und
Regionalpolitik beim
Deutschen Bauernverband e. V.
(DBV), Berlin

Wachstum der Betriebe – aber keine durchgreifende Verbesserung der Ertragslage

Zwar weist der Agrarbericht der Bundesregierung für das vergangene Wirtschaftsjahr 2003/04, das die Ernte des Jahres 2003 umfasst, eine leichte Besserung der Unternehmensergebnisse auf 28.300 EUR je Haupteinheitsbetrieb aus (plus 4,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr), dennoch hat sich an der seit einigen Jahren anhaltenden schlechten Ertragslage wenig geändert. Allerdings ist die Spannweite zwischen den Betrieben groß.

■ Werden die Betriebe nach der Höhe der Eigenkapitalveränderung geschichtet, so ist zunächst zu erkennen, dass knapp die Hälfte der Betriebe eine positive Eigenkapitalentwicklung aufweist.

■ Knapp über die Hälfte der Betriebe verliert Eigenkapital, dazu zählen beson-

ders die flächenmäßig kleineren Betriebe mit starker Viehhaltung.

■ Bei einem Fünftel der Betriebe übersteigt der Eigenkapitalverlust den Gewinn.

■ Zu den Betrieben mit hohem Eigenkapitalzuwächsen zählen auch in hohem Maße viehstarke Betriebe.

■ In der mittelfristigen Perspektive zeigt sich, dass die Betriebe nach dem Testbetriebsnetz des Agrarberichtes zwischen 1997/98 und 2003/04 vor allem flächenmäßig stark gewachsen sind (plus 28 Prozent), aber auch in der Tierhaltung (plus 11 Prozent).

■ Leider konnte die Entlohnung der Produktionsfaktoren bestenfalls auf dem Niveau der 90er Jahre gehalten werden, eine Verbesserung der Rentabilität für den Einsatz von Kapital und Arbeit konnte nicht erreicht werden.

■ Im Durchschnitt der Betriebe wird nur ein Arbeitsertrag (Wertschöpfung der

Arbeit nach Entlohnung aller anderen Produktionsfaktoren) von unter 10.000 EUR je Arbeitskraft und Jahr erreicht.

■ Das Einkommen je Arbeitskraft (Gewinn plus Personalaufwand) in den landwirtschaftlichen Haupteinheitsbetrieben (Einzelunternehmen und Personengesellschaften) liegt im Wirtschaftsjahr 28 Prozent unter dem gewerblichen Vergleichslohn von 26.760 EUR. Nur 18 Prozent der Betriebe (Vorjahr 17 Prozent) erreichen eine mindestens den Vergleichssätzen entsprechende Faktorentlohnung. Das im Landwirtschaftsgesetz festgeschriebene Ziel der Teilnahme der Landwirtschaft an der allgemeinen Einkommensentwicklung wird damit für die Mehrheit der Betriebe deutlich verfehlt.

■ Die Investitionstätigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe ist seit einigen Jahren rückläufig. Im Wirtschaftsjahr 2003/03 nahmen die Bruttoinvestitionen je Haupteinheitsbetrieb um 11 Prozent auf

21.860 EUR ab. Bezogen auf den Hektar landwirtschaftlich genutzter Fläche betrugen die Bruttoinvestitionen im Wirtschaftsjahr 2003/04 noch 365 EUR je Hektar. Ende der 90er Jahre betrugen die Bruttoinvestitionen noch mehr als 500 EUR je Hektar.

Strukturwandel in der Tierhaltung rasanter als in der Flächennutzung?

In den vergangenen Jahren hat sich vor allem in der Tierhaltung die Spezialisierung deutlich beschleunigt. So haben jährlich etwa 6 bis 7 Prozent der Schweinehalter aufgegeben, bei Rindern und Milchkühen etwa 4 bis 5 Prozent. Die jährliche Aufgaberate für landwirtschaftliche Betriebe betrug knapp 3 Prozent jährlich. Aus der Agrarstatistik lässt sich ablesen, dass vor allem auch Nebenerwerbsbetriebe die Tierhaltung aufgegeben haben und zwar in der Größenordnung von über 10 Prozent jährlich. Die Betriebe werden vielfach viehlos fortgeführt.

Ein Blick auf die Verteilung der Bestandsgrößenklassen zeigt ebenfalls das Ausmaß des Strukturwandels. Hierzu einige Beispiele:

- 1999 wurden 18,5 Prozent der Mastschweine in Beständen über 1.000 Tieren gehalten. 2003 waren dies 24,2 Prozent.
- Bei den Zuchtsauen wurden 1999 55,8 Prozent der Tiere in Beständen über 100 Stück gehalten. 2003 waren dies 67,8 Prozent.
- Bei Milchkühen wurden 1999 20,9 Prozent der Tiere in Beständen über 100 Kühen gehalten. 2003 waren dies 23,9 Prozent.

Wenn auch große regionale Unterschiede in den Viehbestandsgrößen bestehen, so zeigen sich doch bundesweit binnen weniger Jahre deutliche Verschiebungen in der Betriebsstruktur. Dabei konnten zumindest bei Schweinen und Geflügel die Bestände gehalten bzw. leicht ausgeweitet werden, während bei Rindern die Bestände um jährlich etwa 2 Prozent abgebaut wurden.

Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe, geschichtet nach der Eigenkapitalveränderung je Hektar LF							
Wirtschaftsjahr 2003/04		Eigenkapitalveränderung, Bilanz, von ... bis unter ... € je ha LF					
Kennzahl	Einheit	unter - 400	- 400 bis - 200	- 200 bis 0	0 bis 200	200 bis 400	400 und mehr
Anteil der Betriebe	%	21,0	13,3	21,4	18,8	8,9	16,6
Ldw. genutzte Fläche (LF)	ha	30,9	50,9	77,3	86,9	77,6	41,5
Arbeitskräfte	AK	2,1	1,6	1,7	1,8	1,8	2,2
Viehbesatz	VE/100 ha LF	196,0	153,4	104,3	93,1	110,0	148,6
Eigenkapital	€/ha LF	13 752	9 904	6 796	6 359	7 751	13 591
Verbindlichkeiten	€/ha LF	3 955	1 808	1 346	1 290	1 378	2 300
Bruttoinvestitionen	€/ha LF	314	214	192	240	363	1 268
Nettoinvestitionen	€/ha LF	- 365	- 142	- 72	3	87	748
Umsatzerlöse	€/ha LF	4 353	2 111	1 582	1 531	1 960	3 934
Abschreibungen	€/ha LF	598	330	239	217	257	462
Gewinn	€/ha LF	392	316	319	392	584	1 140
Gewinn	€/Untern.	12 112	16 106	24 612	34 035	45 321	47 381
Gewinn + Personalaufwand	€/AK	11 988	12 014	16 831	22 602	27 695	27 210
Umsatzrentabilität	%	-14,2	-12,9	-6,8	-1,0	4,0	5,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	-3,1	-2,3	-1,1	0,5	1,8	2,2
Eigenkapitalrentabilität	%	-5,4	-3,6	-2,1	-0,3	1,3	1,8
Gesamterwerbsertrag	€/AK	4 541	772	5 887	11 499	16 243	18 645
Eigenkapitalveränderung laut Bilanz	€/ha LF	-1 000	- 285	- 92	89	284	1 252

Quelle: Agrarbericht 2005 der Bundesregierung

Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe, mittelfristige Entwicklung wichtiger Kennzahlen						
Kennzahl		1997/98	1999/00	2001/02	2003/04	
Betriebe	Zahl	9 679	9 530	9 761	10 129	
Repräsentierte Betriebe	Zahl	195 732	196 512	190 538	193 842	
Ldw. genutzte Fläche (LF)	ha	46,6	53,0	58,2	59,9	
Arbeitskräfte	AK	1,83	1,84	1,89	1,89	
dar.: Nicht entlohnte AK (Fam.)	nAK	1,45	1,44	1,44	1,43	
Viehbesatz	VE/100 ha LF	141,0	134,9	119,2	122,5	
Bruttoinvestitionen	€/ha LF	559	487	407	365	
Nettoinvestitionen	€/ha LF	140	116	54	22	
Nettoverbindlichkeiten	€/ha LF	1 369	1 389	1 327	1 399	
Umsatzerlöse	€/ha LF	2 494	2 298	2 345	2 242	
Abschreibungen	€/ha LF	337	327	317	310	
Gewinn	€/ha LF	626	568	577	471	
Gewinn	€/Untern.	29 180	30 115	33 593	28 254	
Gewinn + Personalaufwand	€/AK	19 460	19 908	21 763	19 134	
Umsatzrentabilität	%	-1,3	-1,9	-0,5	-4,3	
Gesamtkapitalrentabilität	%	0,3	0,2	0,5	-0,4	
Eigenkapitalrentabilität	%	-0,4	-0,6	-0,2	-1,5	
Gesamterwerbsertrag	€/AK	10 130	10 230	12 028	9 377	
Eigenkapitalveränderung laut Bilanz	€/ha LF	63	98	49	36	

Quelle: Agrarbericht 2005 der Bundesregierung

Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe				
	1999	2001	2003	Durchschnittl. jährl. Veränderung in Prozent
Betriebe insgesamt	471.960	448.936	420.697	- 2,7
Betriebe mit Viehhaltung darunter:	352.136	327.696		
- mit Rindern	237.964	217.523	198.066	- 4,2
- mit Milchkühen	152.653	131.807	121.524	- 5,1
- mit Mastschweinen	103.677	85.808	77.671	- 6,3
- mit Zuchtsauen	54.129	44.186	38.777	- 7,1
- mit Schafen	33.975	32.630	31.392	- 1,9
- mit Legehennen	113.017	97.165	86.836	- 5,8
- mit Masthühnern	11.897	11.312	10.857	- 2,1
- mit Puten	2.778	2.985	2.882	+ 1,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, BMVEL

Agrarstruktur – Prozent-Anteil der Betriebe mit größeren Tierbeständen 2003						
Land	Anteil der Betriebe mit größeren Beständen in Prozent					
	100 und mehr Milchkühe		1.000 und mehr Mastschweine*		100 und mehr Zuchtsauen	
	Betriebe	Tiere	Betriebe	Tiere	Betriebe	Tiere
Baden-Württembg.	0,6	3,2	0,2	5,1	19,4	60,2
Bayern	0,2	0,9	0,2	4,7	9,4	42,9
Brandenburg	58,5	91,3	8,7	77,5	33,8	98,2
Hessen	2,4	10,6	0,3	9,7	5,5	38,2
Mecklenburg-Vorp.	57,4	89,1	13,4	81,5	31,5	98,1
Niedersachsen	5,3	16,4	4,3	26,0	26,4	68,5
Nordrhein-Westf.	4,0	14,1	2,4	13,9	29,0	69,0
Rheinland-Pfalz	3,7	11,6	0,4	7,5	14,3	47,4
Saarland	5,0	16,9	0,6	15,2	3,3	27,2
Sachsen	27,4	84,3	5,0	74,1	25,3	97,4
Sachsen-Anhalt	60,0	87,4	9,8	81,9	35,1	97,2
Schleswig-Holstein	8,1	18,6	6,3	27,4	34,2	74,9
Thüringen	35,1	90,8	4,2	77,0	23,9	97,3
Stadtstaaten	2,0	5,3	0,0	0,0	8,3	41,6
Deutschland	3,9	23,9	1,9	24,2	19,5	67,8
%-Veränd. zu 2001	+ 4,0	+1,4	+ 22,3	+17,8	+ 1,1	+6,4*
* mit 50 Kilogramm und mehr Lebendgewicht						

Quellen: Statistisches Bundesamt, BMVEL

SB05-T23-5

Ob sich der Strukturwandel in den Ackerbaubetrieben bzw. generell in der Flächennutzung tatsächlich langsamer als in der Tierhaltung entwickelt, ist jedoch fraglich. Gerade im Ackerbau hat sich in

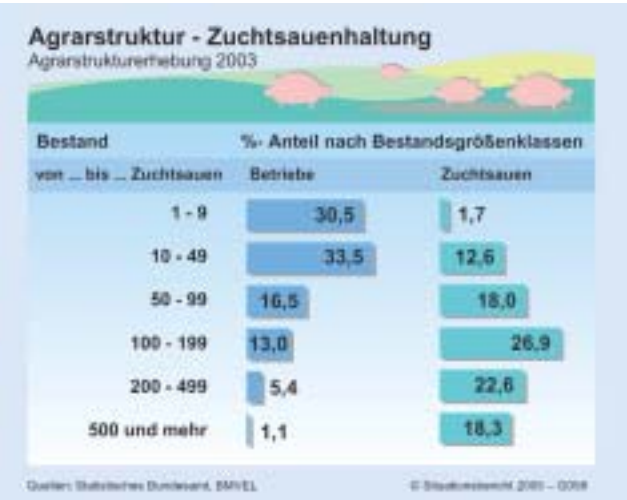
den vergangenen Jahren ein „Outsourcing“ über Maschinenkooperationen und Bewirtschaftungsdienstleistun-

gen entwickelt, das sich nicht in der Agrarstatistik widerspiegelt.

Aus agrarstrukturpolitischer Sicht stellt sich vor allem die Frage, wie die Gruppe der zügig wachsenden Betriebe darin unterstützt werden kann, ihre in der Arbeitswirtschaft und in der Finanzierung entstehenden Engpässe zu lösen.

Anteil jüngerer Landwirte ist angestiegen – Weiterer Generationswechsel steht bevor

Im Zeitvergleich hat sich die Altersstruktur innerhalb der Landwirtschaft verjüngt. Waren 1992 noch 32 Prozent aller Betriebsinhaber 55 Jahre und älter, so ist dieser Anteil 10 Jahre später auf 24 Prozent zurückgegangen. Allerdings sind die Erwerbstätigen in der Landwirtschaft im Vergleich zur übrigen Erwerbsbevölkerung deutlich älter. Während in der Landwirtschaft 47 Prozent aller Erwerbstätigen älter als 45 Jahre sind, beträgt der entsprechende Anteil in der übrigen Er-





werbsbevölkerung nur 37 Prozent. Die Alterslastigkeit der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft deutet damit auf einen weiteren strukturellen Anpassungsdruck hin. Im europäischen Vergleich zählen die deutschen Landwirte aber zu den jüngsten.

Strukturwandel aus betrieblicher Sicht

– Die Frage der Hofnachfolge

Angesichts des dargestellten Strukturwandels gewinnt auch die Frage der Unternehmensnachfolge eine ganz neue Brisanz. Für den Landwirt wie für die ganze Unternehmerfamilie stellt sich noch vor der Klärung der Hofnachfolge als wichtigste Frage, wo die beruflichen bzw. privaten Interessen und Fähigkeiten liegen, wie das notwendige Einkommen erzielt und wie das Vermögen der Familie am besten erhalten werden kann. So steht in Wirklichkeit nicht nur die Hofübergabe an, sondern eine ganze Reihe von Entscheidungen, etwa:

- Welche Teile des Betriebes sollen aufgegeben werden, welche Betriebszweige ausgebaut werden? In welchen zeitlichen Schritten soll dies geschehen?
- Sollen Pachtflächen zurückgegeben werden, Eigentumsflächen verpachtet oder Bewirtschaftungsverträge geschlossen werden?
- Gibt es Möglichkeiten für Kooperationen mit anderen Landwirten oder Unternehmen?
- Ist eine Betriebsverlagerung an einen anderen Standort sinnvoll?

Schon diese kurze Aufzählung verdeutlicht, dass der Prozess der Hofübergabe bzw. Unternehmensnachfolge am besten auch durch eine Beratung begleitet werden sollte. Dies betrifft nicht nur rechtliche und steuerliche Aspekte. Sowohl für den Übergeber als auch für den Betriebsnachfolger stehen eine Fülle betrieblicher Entscheidungen an, die sowohl persönlich als auch finanziell von erheblicher Tragweite sind.

Die bisherigen Traditionen und Verpflichtungen in der Hofnachfolge verändern sich mehr und mehr in Richtung eines individuell auszuhandelnden Generationenvertrages. Die jüngere Generation fühlt sich in der Mehrzahl nicht mehr verpflichtet, den Hof zu übernehmen, sondern sieht dies als aktive Entscheidung, als Berufswahl. Damit stehen ähnlich wie in anderen Branchen auch Landwirte immer häufiger vor der Situation, dass für einen im Grunde existenzfähigen Betrieb niemand aus der Familie für die Betriebsnachfolge bereit steht.

Der Landwirt sollte versuchen, auch diese Situation aktiv zu gestalten. Wenn absehbar ist, dass kein Hofnachfolger zur Verfügung steht, sollte grundsätzlich entschieden werden, ob der Betrieb mittelfristig auslaufen soll, das Betriebsvermögen noch abgenutzt wird und der Grund und Boden anderweitig verpachtet oder evtl. auch verkauft wird. Die andere Möglichkeit besteht darin, den Betrieb „als Ganzes“ weiterzuentwickeln und ihn an Dritte langfristig zu verpachten, zu verrenten oder zu verkaufen.

Fehlende Hofnachfolge

– Hohe Kosten für Existenzgründer

Auch wenn keine genauen Zahlen über „Neueinsteiger“ in die Landwirtschaft vor-

liegen, so dürfte nicht zu bezweifeln sein, dass es sich hierbei um eine zahlenmäßig beschränkte Gruppe handelt. Die häufig geäußerte Vermutung, die „Alteingesessenen“ würden sich abschotten, ja sie hätten sogar Angst vor neuen Ideen und Betriebskonzepten, ist aber wohl bestenfalls die halbe Wahrheit.

Niemand kann bestreiten, dass die wirtschaftlichen Hürden bei der familienfremden Übernahme oder beim Aufbau neuer landwirtschaftlicher Betriebe hoch sind. Diese liegen vor allem in der oben dargestellten niedrigen Rentabilität der landwirtschaftlichen Erzeugung und im vergleichsweise hohen Kapitalbedarf mit sehr langen Abschreibungszeiten. Ökonomisch betrachtet entstehen bei den „eingesessenen Landwirten“ auch wegen ihrer Spezialisierung sehr hohe „versunkene Kosten“ und es gibt nur eine geringe Fluktuation. Wer einmal einen neuen Milchviehstall über 20 Jahre gebaut und finanziert hat, ist an diese Investition gebunden und kann nicht einfach aussteigen. Die entsprechend niedrigen Renditen bezogen auf das eingesetzte Kapital werfen für „Neueinsteiger“ vor allem die Finanzierungsfrage auf. Die derzeitige Zurückhaltung der Banken gerade bei langfristigen Finanzierungen (Stichwort Basel II) verschärft die Lage noch.

In dieser Situation sollten zunächst Hilfestellungen entwickelt werden, die es Interessenten ermöglicht, sich über Existenzgründungen zu informieren und zueinander zu finden. Erste Ansätze hierzu bestehen bereits, etwa über die Hofbörsen der Landgesellschaften, die durch eine gezielte Einzelfallberatung bei Bedarf ergänzt werden können.



Betriebsnachfolgen und Hofübernahmen können durch die Agrarstrukturpolitik unterstützt werden

Auch wenn die traditionelle Hofübergabe innerhalb der Familie unzweifelhaft ihre zentrale Rolle behalten wird, so macht es für die Landwirtschaft als Gesamtbranche durchaus Sinn, um unternehmerischen Nachwuchs zu werben, ähnlich wie dies bereits seit einigen Jahren für die „Grünen Berufe“ geschieht.

Schlussfolgerungen – Wie kann die Agrarstrukturpolitik die Betriebsnachfolger unterstützen?

Anknüpfend an die eingangs gestellte Frage nach dem agrarpolitischen „Instrumentenkasten“ ist es sicherlich nicht erforderlich, das Rad neu zu erfinden. Viele bewährte Instrumente gilt es fortzuführen, wenn es darum geht, den Strukturwandel zu gestalten, Strukturbrüche aber zu vermeiden.

■ Dies bedeutet zunächst, dass die geltenden rechtlichen Regelungen bei der Betriebsübergabe erhalten und verbessert werden, vor allem in steuerlicher Hinsicht. Wer sich entschließt, langfristig die unternehmerische Verantwortung für einen Betrieb zu übernehmen, darf nicht mit Erbschaftssteuer belastet werden. Der Vorschlag der Bundesregierung einer Befreiung bei einer mindestens 10-jährigen Betriebsübernahme ist hier sehr zu unterstützen. Überlegungen zur Abweichung von der bisherigen Ertragswertbesteuerung sollten zu den Akten gelegt werden.

Welchen Einfluss hat die Entkopplung auf die Entwicklung der Agrarstruktur?

Seit Januar 2005 wirtschaften die deutschen Landwirte unter den Bedingungen der EU-Agrarreform. Zunächst muss 2005 das komplizierte Antragsverfahren bewältigt werden. Hinsichtlich der Höhe der Betriebsprämie sind die Betriebe sehr unterschiedlich betroffen.

Das deutsche Kombimodell gewährt vor allem den Rinderhaltern, insbesondere den Milchproduzenten Anpassungszeiträume. In den Jahren 2010 bis 2013 erfolgt die Angleichung aller Prämienrechte zu einer regionalen Einheitsprämie. Durch das Kombimodell wird aber für die Ackerbaubetriebe 2005 durch den so genannten „Verdünnungseffekt“ in den klassischen Getreideregionen Schleswig-Holsteins und Niedersachsens und in Teilen anderer Bundesländer sowie für Mais in Bayern und Baden-Württemberg ein extremer Prämienbruch ausgelöst, der auch durch keine Härtefallregelung abgefedert wird. Doch es reicht sicher nicht aus, sich allein Gedanken über die Umverteilungseffekte und eine Optimierung der Betriebsprämie zu machen. Denn es sind auch Veränderungen durch eine weitere Liberalisierung der Agrarmärkte zu erwarten, insbesondere was den Milchmarkt und die EU-Zuckermarktordnung anbelangt. Auch die nationale Politik sorgt für Veränderungen – leider in Form von Steuer- und Abgabenerhöhungen. Dies betrifft die Steuerrückerstattung bei Agrardiesel ebenso wie die Landwirtschaftliche Unfallversicherung und die Krankenkasse.

Zum Entkopplungsbeschluss fallen die Urteile und Erwartungen über deren Auswirkungen weit auseinander. Einige Wissenschaftler erwarten durch die Entkopplung einen gebremsten Strukturwandel, andere einen beschleunigten. So werden die Ausgleichszahlungen von der Produktion entkoppelt – und gleich wieder an Umweltauflagen (Cross Compliance) gekoppelt. Dabei sind Tierhalter durch die Kontrollbürokratie infolge von Cross Compliance weit mehr betroffen als Betriebe ohne Viehhaltung.

GAP-Reform: Nicht nur Gewinner und Verlierer – auch Chancen und Risiken sehen

Entkopplung bedeutet für die Landwirte aber vor allem, die Rentabilität der Produktionszweige unter den neuen Bedingungen der entkoppelten Betriebsprämie kritisch zu überprüfen. Künftig müssen die geführten Betriebszweige grundsätzlich auch ohne Direktzahlungen rentabel sein. Besonders vor Investitionen und Flächenzupacht sollte diese Analyse kompromisslos durchgeführt werden. Neben der nach wie vor geltenden Herausforderung, Kosteneinsparungen zu realisieren, sind nun grundsätzliche Veränderungen möglicherweise nötig. Dabei kann ein Ausstieg, ein Umstieg oder ebenso eine Expansion die richtige Antwort sein.

Dennoch stehen die Chancen nicht schlecht, dass Unternehmer in der Landwirtschaft sich erfolgreich entwickeln können. Denn der unternehmerische Spielraum wird durch die Agrarreform größer.

Während jeder einzelne Betrieb seine Unternehmensführung unter den neuen Gegebenheiten optimiert, ist auch die gesamte Landwirtschaft als Branche dazu aufgerufen, agrar- und marktpolitische Strategien als Antwort auf die Agrarreform und die weitere Öffnung zum Weltmarkt zu finden. Dabei gilt es nicht nur, die Marktposition in Deutschland zu verbessern. Auch eine bessere Erschließung der Exportmärkte zum Beispiel in Osteuropa und in Südostasien ist vonnöten.

■ Beim Kauf oder der Pacht von Flächen hat Deutschland im europäischen Vergleich zwar ein hohes Preisniveau, aber auch ein recht liberales System ohne übermäßige staatliche Markteingriffe. Die vorhandenen Regulierungsinstrumente – etwa das Grundstücksverkehrsgesetz – sollten allerdings von den Ländern auch aktiv im Sinne der Landwirtschaft angewendet werden.

■ In der Einzelbetrieblichen Förderung (Agrarinvestitionsförderungsprogramm) sollte wieder verstärkt Augenmerk auf die Junglandwirteförderung gelegt werden, möglicherweise in der Form, dass jeder Landwirt einmal im Leben besonders günstige Förderkonditionen erhält, in erster Linie zur Unterstützung der mit der Betriebsübernahme zusammenhängenden Investition und Finanzierung.

Generell muss es darum gehen, auch in Zeiten einer „risikoorientierten Kreditvergabe“ einen günstigen Zugang der Landwirte zu Bankfinanzierungen sicherzustellen. Dies würde gerade den schnell wachsenden Betrieben mit hohem Kapitalbedarf helfen. Die seit 2005 in der GAK geltende Bürgschaftsregelung kann hier positiv wirken und sollte jetzt in den Ländern umgesetzt werden.

Die Banken sind aufgerufen, für investitionswillige Landwirte die notwendige Fachkompetenz zur Beurteilung von landwirtschaftlichen Kreditanträgen vorzuhalten. Auch die Beratung ist gefordert, den investitionswilligen Landwirten eine gute Hilfestellung im Auftritt gegenüber den Banken zu geben.

Strukturwandel in der Landwirtschaft - Chancen für Existenzgründer

* Interview mit Stefan Schulz

Herr Schulz, die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist in Deutschland seit Jahrzehnten rückläufig. Allein rund 15.700 bzw. 4 Prozent der Betriebe über 2 Hektar landwirtschaftlicher Flächen sollen dem jüngst vorgelegten agrarpolitischen Bericht der Bundesregierung zufolge im Jahr 2004 aufgegeben haben. Welche Gefahren sehen Sie in dieser Entwicklung?

Grundsätzlich ist Strukturwandel nicht von vornherein negativ zu beurteilen. In jedem Sektor einer Volkswirtschaft vollzieht sich ein Strukturwandel, der auch die Wettbewerbsfähigkeit des Sektors sicherstellt. Für die Landwirtschaft gilt, dass rasanter technischer Fortschritt zu einer Substitution des Faktors „Arbeit“ durch den Faktor „Kapital“ geführt hat. Auf der Seite der Konsumenten herrscht bei Nahrungsmitteln - im Gegensatz z. B. zu Autos - eine geringe Nachfrage- und Einkommenselastizität vor, so dass ein Landwirt heute immer mehr Verbraucher ernähren kann. Wichtig ist es, sich nicht an einer bestimmten Zahl landwirtschaftlicher Betriebe zu orientieren, sondern negative Folgen des Strukturwandels zu erkennen und durch politische Maßnahmen abzufedern. Solche negativen Auswirkungen bestehen u. a. in der Gefahr einer zunehmenden Arbeitslosigkeit, einer Abwanderung insbesondere der jüngeren Menschen aus ländlichen Regionen und der Aufgabe landwirtschaftlicher Bausubstanz.

Es gilt also immer noch der Grundsatz „Wachse oder weiche“?

Die Bestimmungsgründe für eine Hofaufgabe hängen nur mittelbar mit einer unzureichenden Flächenausstattung zusammen. Die Situation ist sehr viel differenzierter zu betrachten. Zunächst veranlasst in Familienbetrieben in der Regel der Generationswechsel eine Entscheidung über die Zukunft des Betriebes. Erwartungen an die Preisentwicklung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Ausbildungs- und Berufschancen außerhalb der Landwirtschaft stehen an erster Stelle der Entscheidungskriterien. Es ist bezeichnend und wird durch Untersuchungen belegt, dass dabei ökonomische Überlegungen weit stärker ausschlaggebend sind als emotionale Einstellungen zur „Unabhängigkeit“ oder „Freiheit“ des Berufs des Land-

wirts. Es gibt viele Beispiele dafür, dass auch kleinere Betriebe mit guten Konzepten wirtschaftlich erfolgreich sind, sei es mit der Veredelungsproduktion, der Umstellung auf ökologischen Landbau, Diversifizierung oder Sonderkulturen.

In den neuen Bundesländern steht Agrarstrukturwandel für den Verlust von Tausenden von Arbeitsplätzen in der Land- und Ernährungswirtschaft in ländlichen Regionen, aber auch für die Wiedereinrichtung und Neugründung von Betrieben. Setzt hier der Strukturwandel nach „westlichem Vorbild“ nur zeitversetzt ein oder gibt es andere Entwicklungstendenzen?

Der massive Arbeitsplatzabbau im Agrarsektor Anfang der 90er Jahre ist sicherlich nicht als klassischer Agrarstrukturwandel zu bezeichnen, sondern war eine Folge der Wirtschaftsstrukturen zu DDR-Zeiten mit einer hohen verdeckten Arbeitslosigkeit. Im Zuge der Umstrukturierung des Agrarsektors sind dort zunächst neue Einzelunternehmen und Personengesellschaften gegründet worden, die sich jetzt am Markt neben den juristischen Personen behaupten. Die Gesamtzahl der Betriebe in den neuen Ländern pendelt sich bei ca. 30.000 ein. Für die Familienunternehmen gelten sicherlich ähnliche Vorzeichen wie in den alten Ländern. Bei den juristischen Personen stellt sich die Frage der „Hofnachfolge“ eher als Problem der Besetzung der Führungspositionen mit geeigneten, gut ausgebildeten Führungskräften.

Im Regelfall vollzieht sich eine Hofübernahme im Zuge des Erbgangs bzw. der Höfeordnung. Trifft diese Regel heute immer noch zu?



*Zur Person

Stefan Schulz (46)
Ministerialrat, Leiter des Referates „Einzelbetriebliche Angelegenheiten, Banken und Kredit, Technik, Bauwesen“ im Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft (BMVEL), Bonn

Als klassische Form der Hofübergabe in Familienbetrieben wird der Erbgang sicherlich auch künftig eine dominierende Rolle spielen. Umfragen zeigen jedoch auch, dass in vielen Fällen die Hofnachfolge innerhalb der Familie ungeklärt ist, z. B. weil die Kinder eine Ausbildung außerhalb der Landwirtschaft gewählt haben. Dies betrifft durchaus auch wirtschaftlich prosperierende Unternehmen. Auf der anderen Seite gibt es eine Vielzahl gut ausgebildeter Absolventen landwirtschaftlicher Fachschulen und Universitäten, die den Wunsch haben, eine eigene unternehmerische Existenz aufzubauen. Hier stellt sich die Frage, wie diese beiden Gruppen zusammengeführt werden können und durch eine Existenzgründung die Weiterführung landwirtschaftlicher Betriebe ermöglicht werden kann. Dies bietet die Chance, dass es nicht zu einer Betriebsaufgabe kommt, bei der die Flächen von anderen Betrieben aufgenommen werden und die Gebäude in der Regel funktionslos werden, sondern dass der Betrieb, einschließlich seiner Wirtschaftsgebäude, an einen Existenzgründer übergeben wird.

Für das BMVEL handelt es sich hierbei um eine Frage von strukturpolitischer Bedeutung. Wir haben daher ein Forschungsvorhaben angestoßen, das von der Universität Kassel durchgeführt wird und in dem diese Fragestellung untersucht werden soll.

Können Sie zu den Inhalten des Forschungsvorhabens nähere Angaben machen?



Hofstellen können auch Chancen für Existenzgründer bieten

Eine Hofübergabe in Verbindung mit einer Existenzgründung ist ein sehr komplexes Thema. Neben den wichtigen Finanzierungsfragen - ein Arbeitsplatz in der Landwirtschaft ist höchst kapitalintensiv - gehören hierzu vor allem soziale und sozio-ökonomische Fragestellungen. Die Übergabe eines Hofes aus dem traditionsreichen Familienbesitz an einen „wildfremden“ Neueinsteiger bedeutet eine enorme Herausforderung für die Familie. Das funktioniert nicht ohne eine intensive Beratung auf beiden Seiten. Es geht bei dem Projekt zunächst um eine Situationsanalyse zur Dimension von Existenzgründungen außerhalb der Erbfolge. Regionalisierte Erhebungen sollen ein differenziertes Bild über die Situation in Deutschland ermöglichen. Es werden bestimmte Typologien von Interessierten, Suchenden und Abgebenden beschrieben.

Der Hauptteil der Arbeit soll dann aber in einer Analyse des Prozesses der Hofübergabe bestehen, bei der rechtliche, steuerliche und finanzielle Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Die Arbeit der in Deutschland bislang tätigen Hofbörsen, die Hofstellen vermitteln, wird dabei ebenfalls untersucht werden. Zahlreiche Experten bringen ihr Wissen und ihre Erfahrungen in das Projekt ein. Im Ergebnis sollen Hemmnisse analysiert, der Handlungsbedarf aufgezeigt und Empfehlungen sowohl für die Praxis und Beratung als auch für die Politik abgeleitet werden.

Lässt sich das Potential möglicher Existenzgründungen überhaupt quantifizieren?

Es fällt in der Tat schwer, das in vielen Fällen sehr sensible Thema „Hofnach-

folge“ in Zahlen zu fassen. Wenn wir als Bundesministerium das Thema „Existenzgründungen“ aufgreifen, geht es jedoch nicht darum, eine bestimmte Zahl von Betrieben zu erhalten. Wir verfolgen vielmehr das Ziel, die Landwirtschaft für innovative Ideen zu öffnen, neuartige Unternehmenskonzepte aufzuzeigen und zu motivieren. Hier können Neueinsteiger mit vielleicht auch unkonventionellen Geschäftsideen einen wichtigen Beitrag leisten. Wir wollen, dass junge Betriebsleiter mit ihren Familien auf dem Land bleiben oder sogar aufs Land kommen und die Vielfalt der Betriebs- und Erwerbsformen erhalten bleibt. Insgesamt müssen wir die weit verbreitete Einstellung überwinden, dass nur derjenige, der vom eigenen Hof kommt, den Betrieb übernehmen kann. Landwirtschaft muss offen sein für Einsteiger mit guter, qualifizierter Ausbildung.

Was würden Sie jungen Existenzgründern in der Landwirtschaft mit auf den Weg geben?

Eine Existenzgründung muss gründlich überlegt und langfristig geplant werden. Um die Chancen einer positiven Betriebsentwicklung zu nutzen, müssen alle Beteiligten in die Planung und Entscheidungsfindung mit einbezogen werden. In die Situationsanalyse müssen persönliche und familiäre Umstände, die Gegebenheiten in Haushalt und Betrieb und natürlich auch die finanzielle Situation einbezogen werden. Der Existenzgründer oder die Existenzgründerin müssen sich zunächst über ihre Zukunftsvorstellungen im Klaren sein. Die zukünftige Lebensgestaltung, die angestrebte soziale Absicherung und

Vermögensbildung sowie nicht zuletzt die Einkommenserwartungen sollten intensiv ausdiskutiert werden.

In einem nächsten Schritt sollte eine möglichst vielfältige und kreative Ideensammlung zu einem tragfähigen Unternehmenskonzept weiterentwickelt werden. Für jede ernsthaft in Frage kommende unternehmerische Idee müssen Fragen nach Investitionen, notwendigen Umbaumaßnahmen, rechtlichen Auflagen geklärt und finanz- und marktwirtschaftliche Analysen durchgeführt werden. In dieser Phase sind umfassende Informationen im Hinblick auf die Umsetzung der unternehmerischen Idee dringend erforderlich.

Informationsquellen können Experten z. B. der Hofbörsen und Fachverbände, Fachberater der Landwirtschaftsverwaltung und auch Berufskollegen, z. B. im Rahmen von Arbeitskreisen, sein.

Welche Fördermöglichkeiten kommen in Betracht?

Das Agrarinvestitionsförderungsprogramm (vgl. Artikel Seite 33 in dieser Ausgabe) bietet interessante Fördermöglichkeiten auch für Existenzgründer an. Neu seit 2005 ist die Erweiterung der Bürgschaftsregelung auch auf die alten Bundesländer, die den Zugang zu Kapital in Einzelfällen erleichtern kann. Für Existenzgründungen gelten besondere Zuwendungsbestimmungen, die vorsehen, dass eine Vorwegbuchführung von weniger als zwei Jahren vorliegen kann, statt einer angemessenen Eigenkapitalbildung ein angemessener Eigenkapitalanteil am Unternehmen und am zu fördernden Vorhaben sowie die Wirtschaftlichkeit der durchzuführenden Maßnahme durch eine differenzierte Planungsrechnung nachgewiesen werden kann. Darüber hinaus erhalten Junglandwirte besondere Förderkonditionen. Bei der Aufnahme nichtlandwirtschaftlicher Tätigkeiten sollten auch die Programme der regionalen Wirtschaftsförderung beachtet werden. Unter Umständen ergeben sich auch hier interessante Fördermöglichkeiten.

Am Beginn einer Existenzgründung sollte aber nicht der Ruf nach Fördermitteln, sondern eine kreative unternehmerische Idee stehen.

Herr Schulz, wir bedanken uns für das Gespräch.

Das Interview führte Karl-Heinz Goetz.

Angebot der Officialberatung zu Hofübergabe und Existenzgründung

Die Beratung zu Fragen im Zusammenhang mit Hofübergabe und Existenzgründung wird von den sozioökonomischen Beratungskräften der Landwirtschaftskammern bzw. staatlicher Institutionen (Landesanstalten, Ämter) durchgeführt. Die wesentlichen Inhalte dieses Beratungsgebietes werden in diesem Beitrag erläutert.

Hofübergabe / Hofübernahme

Wirtschaftliche Voraussetzungen

Hier geht es zunächst um die Frage, ob der Hof eine Existenzgrundlage für eine weitere Generation bietet. Wenn nicht, so ist gemeinsam mit der Familie zu prüfen, ob und wie die Voraussetzungen sinnvoll geschaffen werden können. Die möglichen Alternativen werden mit der Familie entwickelt und hinsichtlich ihrer Chancen und Risiken beleuchtet. Hierbei kann es um Wege in die Kooperation, den Aufbau eines neuen Betriebszweiges, die Umstellung auf Nebenerwerb oder auch die Betriebsaufgabe gehen. Ein weiteres zentrales Thema ist die Ermittlung eines ökonomisch sinnvollen Altenteils, das für die abgebende Generation erforderlich, für die Übernehmende aber auch tragbar ist. Ferner spielt die Finanzierung eventuell zu zahlender Abfindungen eine Rolle in der Beratung.

Gleitende Hofübergabe

Hierbei geht es um die Gestaltung des Zeitraums vom Eintritt des vorgesehenen Hofnachfolgers in den landwirtschaftlichen Beruf bis zur endgültigen Hofübergabe mit Arbeits-, Gesellschafts- oder Pachtvertrag. Dabei werden auch die jeweiligen sozialrechtlichen Auswirkungen analysiert.

Familiärer Aspekt

Im Gespräch mit der Familie werden Regelungen bezüglich Wohn- und Arbeitssituation angesprochen. Besonders wenn die Kommunikation in der Familie nicht (mehr) reibungslos verläuft, übernehmen die Beraterinnen und Berater hier Moderatorenfunktion. Hierbei werden gegebenenfalls auch die Geschwister des Hof-

nachfolgers einbezogen. In schwierigen Fällen wird ein professioneller Mediator (einige Berater verfügen über diese Zusatzqualifikation) oder aber die Ländliche Familienberatung hinzugezogen.

Vorsorgeberatung

Die Hofübergabe ist ein guter Anlass, die Risikoabsicherung der einzelnen Familienmitglieder zu analysieren und zu optimieren.

Ferner besteht ein außerordentliches Kündigungsrecht bei den Betriebsversicherungen, die bei dieser Gelegenheit ebenfalls durchforstet und bei Bedarf neu verhandelt werden sollten.

In beiden Bereichen sind die sozioökonomischen Beraterinnen und Berater kompetente Ansprechpartner.

Die Beratung zu rechtlichen Aspekten der Hofübergabe (Vertragsgestaltung, Testament etc.) ist dagegen Aufgabe des Berufsverbandes (Bauernverband). Ebenso sollte ein Steuerberater hinzugezogen werden.

Existenzgründung

Im Rahmen der Existenzgründung / Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes hält die Officialberatung ebenfalls ein umfangreiches Angebot vor, das zunehmend stark in Anspruch genommen wird.

Hierbei geht es um Fragen der Wirtschaftlichkeit (bei Bedarf werden auch Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Gründung einer Ich-AG erstellt), um die Information über gesetzliche Auflagen

und Förderungsmöglichkeiten, aber auch um die Anmeldung der neuen Existenz bei Behörden und Sozialversicherungsträgern. Selbstverständlich steht den Existenzgründern auch das produktionstechnische und betriebswirtschaftliche Beratungsangebot der jeweiligen Institutionen zur Verfügung. Einige Stellen wie beispielsweise die Landwirtschaftskammer Weser-Ems haben für die Gründung eines landwirtschaftlichen Betriebes spezielles Informationsmaterial zusammengestellt.

Hofaufgabe

Andererseits begleiten die sozioökonomischen Beraterinnen und Berater den geordneten Rückzug aus der Landwirtschaft in Form von Seminaren und Einzelberatungen. Inhalte sind Fragen zur Einkommens- und Vermögenssicherung, aber auch der Gestaltung des Lebens „ohne Hof“. Auch hier ergeben sich Kontaktmöglichkeiten zu potentiellen Existenzgründern, bei denen die Officialberatung auf Wunsch gerne behilflich ist.

Oftmals scheitern die Verhandlungsgespräche bzw. die tatsächliche Übernahme jedoch, und zwar aus folgenden Gründen:

■ Die finanziellen Mittel der „Übernahme-Willigen“ reichen nicht aus, die erforderliche Pacht oder Leibrente zu zahlen.

■ Vielfach bestehen darüber hinaus völlig unrealistische Vorstellungen von zu tragenden Lasten etc., die mit der Bewirt-

schaftung eines Hofes verbunden sind. So werden viele völlig überrascht von Beitragspflichten zu Alterskasse und Berufsgenossenschaft oder Wasser- und Bodenverbänden.

■ Der Hof bietet keine ausreichende Existenzgrundlage aufgrund ungenügender Zupachtmöglichkeiten, unzureichender oder baufälliger Gebäudesubstanz.

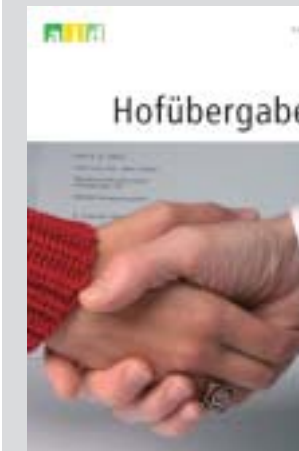
■ Die Kosten für Meliorationsmaßnahmen, Instandhaltungs- und Neubaufwand werden unterschätzt.

■ Für eine geplante Umnutzung (z. B. als Kindertagesstätte) oder Neuausrichtung der Produktion (z. B. Umstellung auf Öko-Landbau) fehlt die Zustimmung der Genehmigungsbehörde bzw. des Eigentümers.

■ Beide „Parteien“ können sich nicht auf einen Weg einigen, der ein konfliktarmes Klima des Zusammenlebens auf dem Hof in Aussicht stellt. Dieser menschliche Aspekt schafft schon in weitergeführten Familienbetrieben ein enormes Spannungspotential. Umso mehr trifft dies zu, wenn zum Generationskonflikt noch unterschiedliche Sozialisationen und Ideologien hinzukommen!

Veröffentlichungshinweis:

Hofübergabe: Neues aid-Heft



Den Hof zu übergeben ist ein sehr einschneidender Schritt für die aktiven Bewirtschafter und die Nachfolger! Für beide sind viele Fragen zu klären: Stimmen die wirtschaftlichen und personellen Voraussetzungen? Was ist gesetzlich geregelt, was muss notariell oder eigenständig aufgeschrieben werden? Was ist bei Steuern und Versicherungen zu beachten? Wann ist der richtige Zeitpunkt? Und schließlich: Welche Besonderheiten gelten im Nebenerwerb? Darüber informiert das von Dipl.-Ing. Martina Johannes, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Kiel, verfasste neue aid-Heft „Hofübergabe“, 40 Seiten, Bestell-Nr. 61-1186, ISBN 3-8308-0454-7, Preis: 2,00 EUR (Rabatte ab 10 Heften), zzgl. einer Versandkostenpauschale von 3,00 EUR gegen Rechnung.

aid-Vertrieb DVG, Birkenmaarstraße 8, 53340 Meckenheim,
Tel.: 02225 926146, Fax: 02225 926118
E-Mail: Bestellung@aid.de, Internet: www.aid-medienshop.de

Beruf „Bäuerin“ – Unternehmenspotenziale im ländlichen Raum

*Viktoria Lofner-Meir

Auf der II. Bayerischen-Österreichischen Strategietagung zum Thema „Strategien für den ländlichen Raum in Europa“ im März 2005 in Landshut betonte Staatsminister Josef Miller, dass alles daran zu setzen ist, eine flächendeckende wettbewerbsfähige Landwirtschaft zu erhalten, um möglichst viele Arbeitsplätze im ländlichen Raum auch in vor- und nachgelagerten Bereichen der Landwirtschaft zu sichern. Einen nicht unbedeutenden Anteil für das Erreichen dieser Ziele haben die Bäuerinnen. Sie werden von der Bayerischen Landwirtschaftsverwaltung mit ihrem bayernweiten Netz von 47 Landwirtschaftsämtern von der Abteilung 3 „Strukturentwicklung und Haushaltsleistungen“ beraten und qualifiziert.

Bildung Hauswirtschaft als Basis

Die Existenz vieler landwirtschaftlicher Betriebe basiert unter anderem in mehrfacher Hinsicht auf einem soliden Haushaltsmanagement. Zum einen versorgt eine Bäuerin die Personen, die in einem bäuerlichen Haushalt zusammenleben, mit wirtschaftlichen und sozialen Leistungen. Zum anderen bauen sich immer mehr landwirtschaftliche Unternehmen

auf der Grundlage hauswirtschaftlicher Leistungen Erwerbskombinationen auf. Dieses Angebot ist sehr vielfältig und reicht von Urlaub auf dem Bauernhof, Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte, hauswirtschaftlichem Fachservice bis zu erlebnisorientierten Angeboten auf dem Bauernhof.

Die Landwirtschaftsverwaltung ist für die gesamte Bildung des Berufes „Hauswirt-

schaft“ zuständig. Aktuell werden zur Zeit 953 Frauen mit dem Ziel Bäuerin in 47 Teilzeitschulen unterrichtet. Diese Schulen bieten ihren Unterricht wöchentlich an zwei Tagen an, zum Beispiel an Nachmittagen, Abenden oder sogar am Wochenende, um möglichst vielen interessierten und außerlandwirtschaftlich tätigen Frauen den Schulbesuch zu ermöglichen. Daneben gibt es noch 66 Studierende in Vollzeitschulen und knapp 200 Studie-



*Zur Autorin:

Anne Dirksen (44)
Dipl.-Ökotrophologin;
Fachreferentin für die sozioökonomische Beratung im Fachbereich Betriebswirtschaft, Markt der Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Oldenburg



*Zum Autorin:

Viktoria Lofner-Meir (52)
Dr. oec. troph.;
Leiterin des Referates „Haushaltsleistungen, Urlaub auf dem Bauernhof, Landfrauen“ im Bayerischen Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten, München

rende, die agrarwirtschaftliche Fachschulen, Fachrichtung Hauswirtschaft und Ernährung, besuchen.

Beratung zu Haushaltsleistungen: Leitziel

Aufbauend auf der hauswirtschaftlichen Bildung bietet die staatliche Beratung zu Haushaltsleistungen ein umfangreiches Programm für Frauen und bäuerliche Familien. Für die Beratungen und Qualifizierungen gilt das Leitziel „Entwicklung des unternehmerischen Potenzials“. Die fachliche, soziale und persönliche Kompetenz der Teilnehmer wird gezielt entwickelt und damit solides Unternehmerpotenzial aufgebaut. Das unternehmerische Handeln stärkt die Wettbewerbsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe und steigert die Wertschöpfung im ländlichen Raum. Im Vordergrund stehen dabei die Qualifizierungen, die mit den Mitteln aus

dem Europäischen Sozialfonds (ESF-Mittel) mitfinanziert werden.

Tätigkeitsfeld 1: Förderung des unternehmerischen Potenzials

Im letzten Jahr wurden allein 14 Kurse zur Agrarbürofachfrau gestartet. Aber auch Qualifizierungen in der EDV-Buchführung, in der Textverarbeitung, in der Internet-Nutzung oder das Erstellen einer Homepage für die landwirtschaftlichen Betriebe und deren Einkommenskombinationen wurden genutzt.

Mit dem Wissen ergeben sich häufig je nach Situation und persönlichen Fähigkeiten einer Bäuerin ganz individuelle Unternehmenskonzepte. Kreative Lösungen werden gefunden.

Beispiele für nicht alltägliche Geschäftsideen sind: Ein Bauernhof-Café, eine

Künstlerwerkstatt auf dem Bauernhof oder eine Schlafschule.

Eine fundierte Beratung analysiert die individuelle, familiäre und betriebliche Situation und kombiniert die ökonomischen, ökologischen und sozialen Ziele. Spezialangebote bei den Einkommenskombinationen von Urlaub auf dem Bauernhof werden nach Zielgruppen, wie aktive, gesundheitsorientierte oder kulturinteressierte Gäste, gebündelt. Die Qualität der Angebote wird nach definierten Kriterien gesichert und ist für die Gäste transparent. Beraterinnen und Berater, zertifiziert als Qualitätsbeauftragte, wirken bei der Einführung des Qualitätsmanagementsystems nach DIN ISO 9000 unterstützend.

In entscheidenden Lebens- und Betriebs-situationen, wie z. B. bei einer Hofnachfolge, können landwirtschaftliche Familien eine sozioökonomische Beratung in Anspruch nehmen.

Tätigkeitsfeld 2: Qualitätsmanagement für Produkte und Serviceleistungen

Ein starkes Produkt oder eine gute Dienstleistung allein nützen nichts, wenn das Marketing nicht stimmt. Gemeinsam mit den Unternehmern werden Marketingstrategien erarbeitet, wobei sowohl das Innen- wie Außenmarketing berücksichtigt werden.

Schwerpunktberater, die sich auf Einkommenskombinationen, wie Urlaub auf dem Bauernhof, Direktvermarktung, Bauernmärkte, Hauswirtschaftlicher Fachservice, Hausgartenbau und Lernort Bauernhof, spezialisiert haben, bieten überregional Seminare an. Wie wird zum Beispiel ein Bauernmarkt optimiert oder wie kann ich die Qualität der Direktvermarktung sichern? Erarbeitete Leitfäden zur Qualitätssicherung, Hygieneleitlinien sind unter anderem Schulungsunterlagen.

Dazu sind oft gesonderte Qualifizierungsmaßnahmen zur Förderung geeigneter Kommunikationsstrategien nötig. Referentinnen für Erwachsenenbildung erhalten methodisch-didaktische Bildung, um im Erzeuger-Verbraucher-Dialog, auf Messen oder im Angebot von Kursen hauswirtschaftliche Themen und im Verkauf von regionalen Produkten kompetent zu sein.

Tätigkeitsfeld 3: Vernetzung mit regionalen Partnern

Entscheidend für die regionale Wertschöpfungskette ist aber die Vernetzung der bäuerlichen Unternehmenszweige und Dienstleistungen mit Wirtschafts- und Sozialpartnern im ländlichen Raum. So konnte zum Beispiel in Franken ein Zusammenschluss von 30 Direktvermarktern und Gastwirten, die mit dem Namen „Regionalbuffet“ öffentlich auftreten, moderiert werden.

So gibt es Partnerschaften von landwirtschaftlichen Unternehmen mit der Gastronomie, dem Tourismus, mit Kommunen und mit der Medizin. Mit diesen Netzwerken sichern wir Arbeitsplätze in den

ländlichen Gebieten und schaffen eine bessere Marktposition.

Netzwerke von hauswirtschaftlichen Dienstleistungen wie zum Beispiel 74 Hauswirtschaftliche Fachservices (HWF) fördern und erhalten mit ihrem Party- und Schmankerlservice die Vielfalt regionaltypischer Speisen. Mit dem Angebot an hauswirtschaftlichen Dienstleistungen tragen sie zur Sicherung der Versorgung von Privathaushalten, wie Single- oder Seniorenhaushalten, bei.

Nutzen für Land und Leute

Die Beratung und Qualifizierung von Bäuerinnen in ihrem unternehmerischen Handeln bringt unter anderem Nutzen für

die Landwirtschaft selbst, aber auch Nutzen für den ländlichen Raum und seine Bewohner. Die Qualifizierung der Unternehmer und Unternehmerinnen bedeutet Investition in das Wissen, das letztlich die Produktivität nachhaltig verbessert. Existenzfähige landwirtschaftliche Betriebe erhalten unsere Kulturlandschaft und erhalten einen ländlichen, vitalen und lebendigen Raum.

Der ländliche Raum muss allen Menschen auch abseits von großen Ballungszentren Wohlstand, Sicherheit und Lebensqualität bieten. Dabei geht es um Arbeitsplätze, eine funktionsfähige Infrastruktur bzw. Nahversorgung, aber auch um den Erhalt des kulturellen und natürlichen Erbes.

Warum brauchen wir gerade auch in den jungen Bundesländern Hofbörsen?

* Bernhard Daldrup

Die Anzahl der landwirtschaftlichen Familienbetriebe, die aus Alters- und Bonitätsgründen aufgegeben werden und keinen Käufer finden, steigt bundesweit. Dadurch, dass die durchschnittliche Betriebsgröße in den alten Bundesländern 2003 bei 29,4 Hektar lag, in den neuen Bundesländern jedoch bei 184,5 Hektar, sind Hofübergaben in den alten Bundesländern in erster Linie als strukturwirksame Maßnahme zu betrachten.

Die Sicherung der betrieblichen Strukturen ist von entscheidender Bedeutung für den Erhalt der ländlichen Infrastruktur und damit zur Wahrung des Charakters des ländlichen Raumes. In den ostdeutschen Bundesländern erfolgt mangels anderer Interessenten häufig eine Übernahme durch agrarische Großbetriebe. Dadurch verändern sich die Betriebsstrukturen, was sich auch nachhaltig auf die ländlichen Strukturen und Dorfgemeinschaften auswirkt. Die Fördermittel, die zu Beginn der 90er Jahre für den Wiederaufbau bäuerlicher Strukturen in den Dörfern gewährt worden sind, erfahren so eine Umlenkung. Es ist im Interesse der Agrarstrukturpolitik der jungen Bundesländer, den positiv eingeleiteten Strukturwandel der 90er Jahre und damit die Entwicklung von bäuerlichen Strukturen fortzuführen. Die Hofbörsen können dazu einen wichtigen Beitrag leisten.



*Zum Autor:

Bernhard Daldrup (44)
Staatlich geprüfter
Landwirt und Brennmeister,
Sargstedt/Huy

Seit 1984 selbstständiger Landwirt; von 1978-90 in verschiedenen Funktionen in Landjugend und Verbänden; 1990 Betriebsgründung in Sargstedt bei Halberstadt (Sachsen-Anhalt). Seit 2002 Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt, agrarpolitischer Sprecher der CDU-Fraktion

Agrarstrukturwandel in den jungen Bundesländern

Nach den Ergebnissen der im Jahr 2003 durchgeführten Agrarstrukturhebung bewirtschaften in Sachsen-Anhalt 4.900 landwirtschaftliche Betriebe eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von 1.160.000 Hektar. Innerhalb von 2 Jahren hat sich die Anzahl der Betriebe um ca. 4 Prozent vermindert.

Laut Statistischem Bundesamt belief sich in den neuen Bundesländern die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Jahr 2003 auf insgesamt rd. 5.549.000 Hektar. Diese wurden 2003 von rd. 30.100 Betrieben (über 2 Hektar) bewirtschaftet. Zwischen 1995 und 2003 ist die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in den neuen Bundesländern insgesamt um mehr als 7 Prozent zurückgegangen.



Immer mehr landwirtschaftliche Unternehmen bauen auf der Grundlage hauswirtschaftlicher Leistungen Erwerbskombinationen auf

Was sollten Hofbörsen leisten?

Die Idee der Hofbörse bietet eine Möglichkeit, diejenigen, die sich mit dem Gedanken tragen, ihren Betrieb aufzugeben, in absehbarer Zeit mit denen zusammenzubringen, die

1. einen Betrieb gründen wollen,
2. über das notwendige Kapital verfügen,
3. fachlich und menschlich geeignet sind, einen Betrieb zu leiten.

Die Hofbörsen können

- Angebot und Nachfrage von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben zusammenführen,
- jungen Landwirten bei der Existenzgründung helfen,
- die Existenz bestehender Betriebe sichern, auch beim Fehlen von direkten Hoferben,
- Landwirten den sozialverträglichen Ausstieg aus der aktiven Landwirtschaft ermöglichen und ältere Landwirte beim Übergang vom Erwerbsleben zum Altenteil unterstützen.

Zielsetzung: Begleitung eines sozialverträglichen Strukturwandels

Ziel muss es sein, die Parameter

- sozial verträgliche Übergabe,
- strukturerhaltende oder verbessernde Maßnahmen und
- Zuführung von frischem Kapital

in die Betriebe so zu gestalten, dass ein möglichst großer Effekt für die Familien, das Dorf und den ländlichen Raum entstehen. Durch Vorgaben von Kriterien der Vermittlung kann das Land darüber hinaus auf die Strukturentwicklung Einfluss nehmen.

Wie sollten die Hofbörsen funktionieren? Welcher Service ist erforderlich?

Für eine zielorientiert arbeitende Hofbörse ist das Anlegen einer Datei von übergabewilligen und übernahmewilligen Personen und landwirtschaftlichen Betrieben die Grundlage. Dazu gehört der Service der Erfassung und Bewertung landwirtschaftlicher Flächen und Gebäude, die Sammlung und Verarbeitung von Informationen über angebotene bzw. nachgefragte Flächen unter Wahrung der Vertraulichkeit der Daten.

Des Weiteren gehört zur Hofbörse die

- persönliche Beratung sowie die Zusammenführung von Übergabewilligen und Übernahmewilligen,



Hofstellen in den alten und neuen Bundesländern



Wer ist als Träger der Hofbörsen geeignet?

Als Träger der Hofbörse kommen nur solche Institutionen in Frage, die ein hohes Maß an Vertrauen unter den Landwirten und eine erhebliche Kompetenz in der Begleitung von Betrieben besitzen. Für die Ansiedlungen der Hofbörsen bieten sich die Landgesellschaften in besonderem Maße an.

Sie haben Erfahrung in der Beratung und Betriebsentwicklung, kennen landwirtschaftliche Produktionsabläufe sowie die sozialökonomischen Gegebenheiten. Sie sind erfahren in der Zusammenarbeit mit Behörden und Verbänden, kennen die örtlichen Verhältnisse. Die Landgesellschaften erbringen zudem schon jetzt viele Dienstleistungen, die zu einer Hofbörse gehören, wie z. B. Recherchen zu Eigentums- und Bewirtschaftungsverhältnissen, Beschaffung notwendiger Unterlagen, Vertragsvorbereitungen, Beratung von Eigentümern etc., und weisen dadurch die notwendige personelle und logistische Kompetenz auf.

Betriebs- und Produktionsabläufe sowie die sozialökonomischen Gegebenheiten. Sie sind erfahren in der Zusammenarbeit mit Behörden und Verbänden, kennen die örtlichen Verhältnisse. Die Landgesellschaften erbringen zudem schon jetzt viele Dienstleistungen, die zu einer Hofbörse gehören, wie z. B. Recherchen zu Eigentums- und Bewirtschaftungsverhältnissen, Beschaffung notwendiger Unterlagen, Vertragsvorbereitungen, Beratung von Eigentümern etc., und weisen dadurch die notwendige personelle und logistische Kompetenz auf. Deshalb unterstütze ich die Ansiedlung von Hofbörsen bei den Landgesellschaften nachdrücklich.

Darüber hinaus sollte die Hofbörse als Verbindungsglied zwischen Übernahmewilligen und Abgabewilligen mit Banken, Bauernverbänden, Behörden, Förderinstitutionen, Kommunen und Landkreisen fungieren.

Entscheidend ist, dass der Übergabeprozess insgesamt qualifiziert begleitet wird.

Hofbörsen bei den gemeinnützigen Landgesellschaften: Erfahrungen und Erwartungen

*Dietrich von Hobe und Karl-Heinz Goetz

Der Verlauf des Strukturwandels in der Landwirtschaft hat trotz aller regionalspezifischen Besonderheiten dazu geführt, dass Angebot und Nachfrage an landwirtschaftlichen Flächen, Betriebsgebäuden und auch ganzer Betriebe immer häufiger nicht „marktkonform“ zueinander passen bzw. finden. Um Angebot und Nachfrage zusammenzuführen, jungen Landwirten bei der Entwicklung einer eigenen Existenz zu helfen, die Existenz bestehender Betriebe durch Flächenaufstockung zu sichern, aufgabewilligen Landwirten einen sozial verträglichen Ausstieg aus der aktiven Landwirtschaft zu ermöglichen, haben mehrere Landgesellschaften in den zurückliegenden Jahren „Hofbörsen“ eingerichtet. Deren Serviceangebote und -leistungen wurden an die regional unterschiedlichen Strukturen und Markverhältnisse angepasst. Die Hofbörsen sind Bestandteil des umfassenden Flächenmanagements der gemeinnützigen Landgesellschaften zur Verbesserung und Weiterentwicklung der Agrarstruktur. Die Hofbörsen der Landgesellschaften werden derzeit über den BLG vernetzt. Aus den bisher vorliegenden Erfahrungen kann die Folgerung gezogen werden, dass das Instrument „Hofbörse“ wichtige Unterstützungspotentiale für die Strukturanpassung in ländlichen Räumen freisetzen kann.

Szenarien des aktuellen Agrarstrukturwandels

Vor dem Hintergrund des sich beschleunigenden Agrarstrukturwandels sind folgende Szenarien zu beobachten:

■ Wachstum

Entwicklungsstarke landwirtschaftliche Unternehmen benötigen und verschaffen sich zur Sicherung ihrer Wettbewerbsfähigkeit eine solide, stetig wachsende Flächenausstattung.

■ Diversifizierung

Viele landwirtschaftliche Betriebe schaffen sich Zusatzeinkommen durch neue Betriebszweige.

■ Nebenerwerb

Bei Betrieben mit zu geringer Faktorausstattung und vorhandenen außerlandwirtschaftlichen Einkommensalternativen ist häufig der Wechsel vom Haupt- in den Nebenerwerb vorgezeichnet.

■ Ausstieg

Schließlich sucht aber auch mancher Betrieb ohne Hofnachfolger den Ausstieg aus der Landwirtschaft. In anderen Fällen ist die Weiterführung des Betriebes aus persönlichen bzw. familiären aber auch aus ökonomischen Gegebenheiten bzw. Rahmenbedingungen nicht mehr möglich.

■ Neueinstieg

Parallel zu diesen Szenarien gibt es zunehmend Interessenten, die einen landwirtschaftlichen Betrieb aus unterschiedlichen Gründen neu begründen oder fortführen wollen.

Speziell für die letzten beiden Fallgruppen ist es notwendig, rechtzeitig Konzepte zu entwickeln, die den Betroffenen helfen, Vermögensverluste zu vermeiden und gleichzeitig für entwicklungsfähige Betriebe einen neuen Bewirtschafter bzw. für Neueinsteiger eine neue Existenz zu finden. Für die Nutzflächen der ausscheidenden bzw. aufgebenden Betriebe finden sich meist schnell Interessenten. Schwieriger wird dies dagegen bei den Hofstellen, besonders wenn die Flächen bereits verkauft sind. Oftmals fallen noch funktionsfähige Wirtschaftsgebäude brach (meist mit öffentlichen Mitteln gefördert), wenn das Wirtschaftseinkommen der Flächen für die Gebäudeunterhaltung nicht mehr zur Verfügung steht bzw. die erforderliche Flächenausstattung für die Viehhaltung nicht mehr gewährleistet ist.

denden bzw. aufgebenden Betriebe finden sich meist schnell Interessenten. Schwieriger wird dies dagegen bei den Hofstellen, besonders wenn die Flächen bereits verkauft sind. Oftmals fallen noch funktionsfähige Wirtschaftsgebäude brach (meist mit öffentlichen Mitteln gefördert), wenn das Wirtschaftseinkommen der Flächen für die Gebäudeunterhaltung nicht mehr zur Verfügung steht bzw. die erforderliche Flächenausstattung für die Viehhaltung nicht mehr gewährleistet ist.

Mehr als nur Vermittlung von Betrieben gefragt

Vor diesem Hintergrund besteht die Gefahr, dass für eine nachhaltige Entwicklung ländlicher Räume wichtige Potenziale ungenutzt verloren gehen.

Dies war bei den gemeinnützigen Landgesellschaften der Anlass, intensiv darü-

*Zu den Autoren:



Dietrich von Hobe (41)
Dipl.-Ing. agr.;
Geschäftsführer der Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, Kiel



Karl-Heinz Goetz (49)
Dipl.-Ing. agr., Dipl.-Ing. (FH);
Geschäftsführer des BLG, Berlin

Von der ländlichen Siedlung zur heutigen Agrarstrukturentwicklung – ein historischer Exkurs

Die Förderung von Existenzgründungen in der Landwirtschaft, also die Beratung, Unterstützung, Begleitung und Betreuung der Ansiedlung, die Einrichtung und der Aufbau sowie die Weiterentwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben, ist für die gemeinnützigen Landgesellschaften eine zentrale Aufgabe. Genau deshalb wurden vor über 100 Jahren die ersten gemeinnützigen Siedlungsunternehmen bzw. Landgesellschaften gegründet. Diese Aufgabenstellung spielte in allen agrarstrukturpolitischen Zeitabschnitten bzw. Dekaden des 20. Jahrhunderts eine Rolle, allerdings mit unterschiedlichen gesellschafts- und agrarpolitischen Hintergründen.

Diese reichen von

- der Aufsiedlung valierender Güter mit Neubauernstellen zur Sicherstellung einer Mindestsiedlungsdichte und Entgegnung der Landflucht vor dem Ersten Weltkrieg in Ostdeutschland

über die

- Linderung der Not durch die Nutzung der land- und ernährungswirtschaftlichen Potentiale sowie die Schaffung neuer Existenzmöglichkeiten für Familien nach dem ersten Weltkrieg;

- Ansiedlung und Eingliederung von über 216.000 aus der Landwirtschaft stammenden Heimatvertriebenen und Flüchtlingen sowie Spätaussiedlerfamilien von 1949 bis 1990. Die Mehrheit davon auf sog. Nebenerwerbsstellen, etwa 35.000 bis 40.000 Familien auf sog. Vollerwerbsstellen. Dieses erfolgte durch Übernahme (Kauf bzw. Pacht) bestehender Betriebe oder Neuansiedlung;

- Flächenaufstockung von etwa 60.000 landwirtschaftlichen Betrieben, der Schaffung von 9.250 Vollerwerbsstellen, 20.700 Nebenerwerbsstellen und 14.400 Aussiedlungen im Zeitraum von 1946 bis 1972;

- fachkundige Betreuung in Verbindung mit der Einzelbetrieblichen Förderung landwirtschaftlicher Betriebe nach der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK) nach 1972: Neubau und Erweiterung von über 850 Landauffangbetrieben; 14.600 Flächenaufstockungsverfahren (insgesamt mit rund 75.000 Hektar); 36.250 Althofsanierungen und etwa 5.000 Betriebsaussiedlungen;

- Investitionsbetreuung von über 3.500 wieder- bzw. und neuingerichteten landwirtschaftlichen Betrieben, die in den neuen Bundesländern nach der Wiedervereinigung entstanden sind,

bis

zur heutigen Betrachtungsweise der Agrarstrukturentwicklung, bei der

- die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit,
- die Schaffung von Einkommensalternativen durch Diversifikation
- die Produktion qualitativ guter und gesunder Nahrungsmittel und
- eine möglichst flächendeckende standortgerechte nachhaltige Landbewirtschaftung als Bestandteile einer integrierten Entwicklung ländlicher Räume im Focus stehen.

ber nachzudenken, wie diesem Umstand agrarstrukturverbessernd entgegengewirkt werden könnte. Hilfreich war dabei das in den Landgesellschaften noch vorhandene Know-how aus der klassischen landwirtschaftlichen bzw. ländlichen Siedlung, siehe Kasten „historischer Exkurs“, sowie die Erfahrungen aus dem Zusammenwirken der im Rahmen des Flächenmanagements der Landgesellschaften eingesetzten Instrumente, die im gelben Kasten dargestellt sind.

Ziele der Hofbörsen bei den Landgesellschaften

Mit der Umsetzung der Hofbörsen werden zwei Ziele verfolgt:

1. Es soll für die aufgebende Betriebsleiterfamilie eine sozial verträgliche und ökonomisch sinnvolle Lösung sowie auch eine marktgerechte Verwertung ihres landwirtschaftlichen Vermögens erfolgen,

und
2. sie soll anderen die Möglichkeit geben, vorhandene Ressourcen zur Weiterbewirtschaftung zu nutzen, d. h. in bestehenden Landwirtschaftsbetrieben eine neue Existenz (falls erforderlich mit neuen Ideen und neuem Kapital) einzurichten.

Hofbörse: Eine verantwortungsvolle Aufgabe

Die Tätigkeit der Landgesellschaften für die Landwirtschaft und die Entwicklung ländlicher Räume ist auf Nachhaltigkeit ausgelegt. Durch langjährige Zusammenarbeit mit Betrieben, oft schon über mehrere Generationen hinweg, besteht ein Vertrauenspotenzial, mithin die wichtigste Grundlage für die sensiblen Fragen einer Betriebsabgabe bzw. Betriebsübernahme.

Betriebsabgabe

- Ordnung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Zuerst müssen die bestehenden Verbindlichkeiten der alten Eigentümer abgelöst bzw. auf ein tragbares Maß reduziert werden, damit das verbleibende Kapital entweder zur langfristigen Vermögenssicherung (Rente) oder zur Freisetzung von Kapital für außerlandwirtschaftliche Zwecke eingesetzt werden kann.

■ Erhalt des Familienvermögens

Sollte durch den geringen Stand an Verbindlichkeiten ein Verkauf des Hofes nicht erforderlich sein, so können auch langfristige Vertragsverhältnisse, wie Pacht oder Leibrente, die Zukunft der alten Betriebsinhaberfamilie absichern. Das Inventar wird dabei i. d. R. verkauft.

Betriebsübernahme

- Ausreichendes Einkommen und tragbare Belastung

Der Erwerber und Übernehmer muss von vorn herein die Chance haben, aus diesem Betrieb sich und seiner Familie ein ausreichendes Einkommen zu erwirtschaften. Dieses kann nur erfolgen, wenn das zu übernehmende Objekt, wie bereits erwähnt, über ausreichende Ressourcen und Faktorausstattung verfügt. Außerdem dürfen die für den Übernehmer insgesamt zu übernehmenden finanziellen Verpflichtungen, gemeint sind sowohl Kapitaldienst für Fremdmittel als auch Pachten, ggf. Altenteile oder Leibrente, nicht die „tragbare Belastung“ des Betriebes übersteigen.

■ Grundinformation und Beratung

Die Abgabe bzw. die Übernahme von Flächen und Betrieben bzw. einer haupt- oder nebenberuflichen Existenz ist jeweils ein Prozess, der reifen muss. Dabei werden die unterschiedlichsten Rechtsbereiche berührt. In den Hofbörsen der Landgesellschaften wird und kann zwar eine Grundinformation und Beratung gegeben werden, sobald aber spezielle Fragen zu behandeln sind, wird auf die verschiedenen Beratungseinrichtungen verwiesen oder der Kontakt zu einer qualifizierten Einrichtung hergestellt.

Hofbörsen als Bestandteil des umfassenden Flächenmanagements der Landgesellschaften

- Im Rahmen des Grunderwerbs im ländlichen Raum werden den Landgesellschaften häufiger landwirtschaftliche Betriebe angeboten. Die Landgesellschaften entscheiden im Zusammenhang mit dem Erwerb, ob diese Betriebe durch Umsetzung wieder besetzt werden bzw. werden

können oder ob eine differenzierte Verwertung erfolgt, beispielsweise von Gebäuden und Flächen. Im Regelfall haben benachbarte Betriebe Interesse an den landwirtschaftlichen Nutzflächen, während die Gebäude, wenn überhaupt, nur noch für Nebenerwerbszwecke oder als Resthofstellen veräußert werden können.

Im Grunde stellt diese Tätigkeit der Landgesellschaften „eine Hofbörse auf eigene Rechnung und eigenes Risiko“ dar und belegt, dass die Landgesellschaften wesentliche Funktionen der Hofbörsen bereits innehaben, allerdings eben ohne dieses besonders herauszustellen.

In Bezug auf die eingangs dargelegten Szenarien des aktuellen Agrarstrukturwandels haben in den zurückliegenden Jahren die Landgesellschaften nach und nach Hofbörsen eingerichtet, Serviceleistungen aufgenommen bzw. diese in ihr Tätigkeitsfeld implementiert.

- Das „Besondere“ an den Hofbörsen der Landgesellschaften ergibt sich aus der Einbindung der Tätigkeit einer Hofbörse

in das umfassende Flächenmanagement der Landgesellschaften, siehe Kasten. So kann u. U. die Flächenausstattung eines bislang „zu kleinen Betriebes“ über den gesellschaftseigenen Bodenfonds vergrößert bzw. durch freiwilligen Landtausch optimiert werden.

Organisation und Struktur der Hofbörsen bei den Landgesellschaften sind regionalspezifisch ausgeprägt

Der Erfahrungsaustausch im BLG hat gezeigt, dass es eine einheitliche Struktur- und Organisationsform der Hofbörsen nicht geben wird. Die Hofbörsen wurden entsprechend der spezifischen Gegebenheiten in den Ländern und Regionen und der Organisation der jeweiligen Landgesellschaft unterschiedlich ausgestaltet. Ebenso die internen Abläufe und die Serviceleistungen. Wir verweisen hierzu auf die Darstellung von 4 Hofbörsen und zu Einzelbeispielen erfolgreicher Tätigkeit in

Instrumente des Flächenmanagements der gemeinnützigen Landgesellschaften zur Agrarstrukturverbesserung

- Das Flächenmanagement der Landgesellschaften umfasst den Flächenerwerb, die Bodenbevorratung und Flächenbereitstellung für agrarstrukturelle und öffentliche Zwecke. Eine vorausschauende Bodenbevorratung trägt dazu bei, dass die erforderlichen Flächen zum einen zur Aufstockung und Weiterentwicklung von Betrieben, zum anderen als Tausch- oder Kompensationsflächen für die Land beanspruchende infrastrukturelle Entwicklung und ökologische Zwecke rechtzeitig und zu tragbaren Bedingungen bereit stehen.

- Eine wichtige Grundlage für das Flächenmanagement der gemeinnützigen Landgesellschaften ist der jeweilige, im Umfang unterschiedliche gesellschaftseigene Flächenpool. Über alle Landgesellschaften hinweg beläuft sich dieser derzeit auf insgesamt 68.000 Hektar. Die Flächenpools sind ausschließlich Verfügungsmasse (Umlaufvermögen) und ein je nach Bedarf anwendbares Steuerungsinstrument für die Umsetzung der Strukturförderung.

- Flächenerwerb, Flächenbevorratung und deren Verwertung erfolgen von den unter öffentlicher Aufsicht stehenden gemeinnützigen Landgesellschaften auf eigene Rechnung und eigenes Risiko. Zur Finanzierung des Flächenerwerbes und der Bodenbevorratung werden überwiegend Eigenmittel eingesetzt.

- Zur Unterstützung der Agrarstrukturentwicklung und zur zeitnahen Verhinderung von Spekulationen mit landwirtschaftlichen Flächen haben die gemeinnützigen Landgesellschaften nach § 4 des Reichssiedlungsgesetzes in Verbindung mit dem Grundstücksverkehrsgesetz ein Vorkaufsrecht. Dieses kann ausgeübt werden, wenn die Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen einer Genehmigung nach § 12 Grundstücksverkehrsgesetz bedarf und diese nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen ist. Ein wesentlicher Versagungsgrund ist die ungesunde Verteilung von Grund und Boden. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn Nichtlandwirte landwirtschaftliche Nutzflächen erwerben.

- Weitere Beiträge zur Agrarstrukturverbesserung leisten die Landgesellschaften mit der Durchführung von Flurneuordnungsmaßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz (Freiwilliger Landtausch, Beschleunigte Zusammenlegung Flächenerwerb für die Flurneuordnung) bzw. nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (Freiwilliger Landtausch, Zusammenführung von getrenntem Gebäude- und Bodeneigentum, Bodenordnungsverfahren) sowie nach dem Baugesetzbuch (Bodenordnung).

- Hinzu kommt die Beauftragung mit der Verwaltung bzw. Verpachtung und teilweise auch der Verwertung von landwirtschaftlichen Liegenschaften Dritter, vorwiegend der Länder, im Umfang von derzeit rund 130.000 Hektar Flächen. Hier wird bei der Verpachtung, auf Vorgabe oder im Einvernehmen mit den Ländern, ein besonderes Augenmerk auf agrarstrukturelle Belange gelegt.

den Berichten der Gesellschaften aus Baden-Württemberg und Thüringen im zweiten Teil dieser Ausgabe.

■ Vernetzung im Aufbau

Soweit nicht bereits geschehen, werden derzeit die jeweiligen Internetseiten zu den Hofbörsen im Rahmen der Internetauftritte der Gesellschaften eingerichtet. Sobald dies abgeschlossen ist, erfolgt die Vernetzung über den BLG. Sobald als möglich ist auch eine Verlinkung mit den Schwester-gesellschaften in der Europäischen Vereinigung der ländlichen Entwicklungsgesellschaften (AEIAR) vorgesehen.

Hofbörsen bei den Landgesellschaften: Instrumente zur Agrarstrukturentwicklung ohne staatliche Förderung

Die gemeinnützigen Landgesellschaften haben ihre Hofbörsen ohne finanzielle Förderung in ihr Aufgabenfeld implementiert und halten diese auch nicht für erforderlich.

Flankierende Dienstleistungen runden die Hofbörsen ab

Die Tätigkeit der Hofbörsen ist darüber hinaus auch in Verbindung mit den übrigen Tätigkeitsbereichen der Landgesellschaften zu sehen. Hier sind zu nennen: Planung und Erbringung von ingenieurbautechnischen Leistungen für landwirtschaftliche Bau- bzw. Investitionsvorhaben sowie die fachliche und finanzwirtschaftliche Betreuung im Rahmen der Einzelbetrieblichen Investitionsförderung nach dem Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP).

Rahmenbedingungen für Hofnachfolge, Hofübernahme und Existenzgründungen müssen stimmen

Anzuführen ist hier insbesondere der Zugang von jungen bzw. neuen Betrieben zu Zahlungsansprüchen und Produktionsquoten. Es ist sicherzustellen, dass die mit Unterstützung der gemeinnützigen Landgesellschaften neu gegründeten Unternehmen die erforderlichen Zahlungsansprüche von den jeweiligen Ländern zugewiesen bekommen. Dies gilt insbesondere auch für Flächenaufstockungen von Betrieben in Verbindung mit der Ausübung des Vorkaufsrechts, das ja aus Gründen der Agrarstrukturverbesserung erfolgt und bei dem die Landgesellschaft in den geschlossenen Vertrag als „Zwischenerwerber“ eintritt.

Auf Finanzierungshilfen und die Junglandwirteförderung nach dem AFP wird in den nachfolgenden Artikeln eingegangen.

Die Hofbörse ...

... der Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH

Um die Landwirtschaft beim Strukturwandel zu unterstützen, ist unter maßgeblicher ideeller Unterstützung des Ministeriums für den Ländlichen Raum des Landes Baden Württemberg 1998 damit begonnen worden, bei der Landsiedlung eine Hofbörse einzurichten.

- Die Hofbörse wurde ausgerichtet auf die
- Vermittlung von Aufstockungsflächen und ganzen Betrieben, aber auch Verpachtungsverhältnissen von Betrieben,
 - Unterstützung bei der familieninternen Übernahme,
 - Begleitung von Verpachtungen von Restbetrieben und einzelnen Parzellen an Junglandwirte,
 - Bemühung um insolvente Betriebe,
 - Unterstützung bei der Findung von Tauschbetrieben.

Anfänglich übernahmen Betreuer aus der Einzelbetrieblichen Förderung und Grundstücksfachleute der Landsiedlung die Aufgabe. Stei-

gende Anfragen machten dann allerdings die Einrichtung eines zentralen Büros notwendig.

Organisation der Hofbörse

Über die Auslage eines Faltprospektes bei Fachmessen, gelegentliche Berichte und Anzeigen in Fachzeitschriften wird auf die Hofbörse aufmerksam gemacht. Nachfrager und Anbieter können sich über die Homepage www.landsiedlung.de oder telefonisch allgemeine Informationen zur Hofbörse einholen. Bei darüber hinausgehendem Interesse werden Anbieter und Nachfrager zentral erfasst.

Dienstleistungspaket Hofbörse

Das Leistungsangebot der Hofbörse beinhaltet neben der Objektdokumentation eine Wertermittlung, die Unterstützung bei juristischen und steuerlichen Fragen bis hin zur vertraglichen Ausgestaltung. Detaillierte Informationen über Objekte werden erst nach einem Informationsgespräch gegeben. Vor der Einstellung von Objekten in die Homepage oder entsprechende Außendarstellungen werden Nutzungspotentiale und Verwertungsmöglichkeiten in einer Projektgruppe analysiert, Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und kalkuliert. Mit diesem Vorgehen lassen sich im Vorfeld Zielgruppen, ein Einsatzspektrum und ggf. ein dazugehöriges Servicepaket erarbeiten.

Nachfrager schätzen insbesondere eine Gesamtberatung im Bereich Fördermöglichkeiten, Investitionsplanungen, Finanzierungs- und Entwicklungskonzepte sowie neuerdings im Energiebereich (Biogas und Photovoltaik). Mit den ergänzenden Servicepaketen ist die Landsiedlung sowohl für den Verkäufer bei der Vermarktung seines Objektes als auch dem erwerbswilligen Käufer ein neutraler Berater. Langjährige vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Banken und Behörden können bei Bedarf zudem hilfreich in den Service einbezogen werden.

Angebot und Nachfrage in Zahlen

Derzeit betreut die Hofbörse ca. 120 Anbieter und 350 Nachfrager. Angeboten werden überwiegend Milchviehbetriebe. Nachgefragt werden insbesondere zur Umnutzung für Pferdehaltung geeignete „Resthöfe“ und größere, im Haupterwerb zu führende Milchviehbetriebe.

2004 konnte die Hofbörse 120 Dienstleistungsverträge auf Nachfrager- und 16 Verträge auf Anbieterseite abschließen.

Erfahrungen

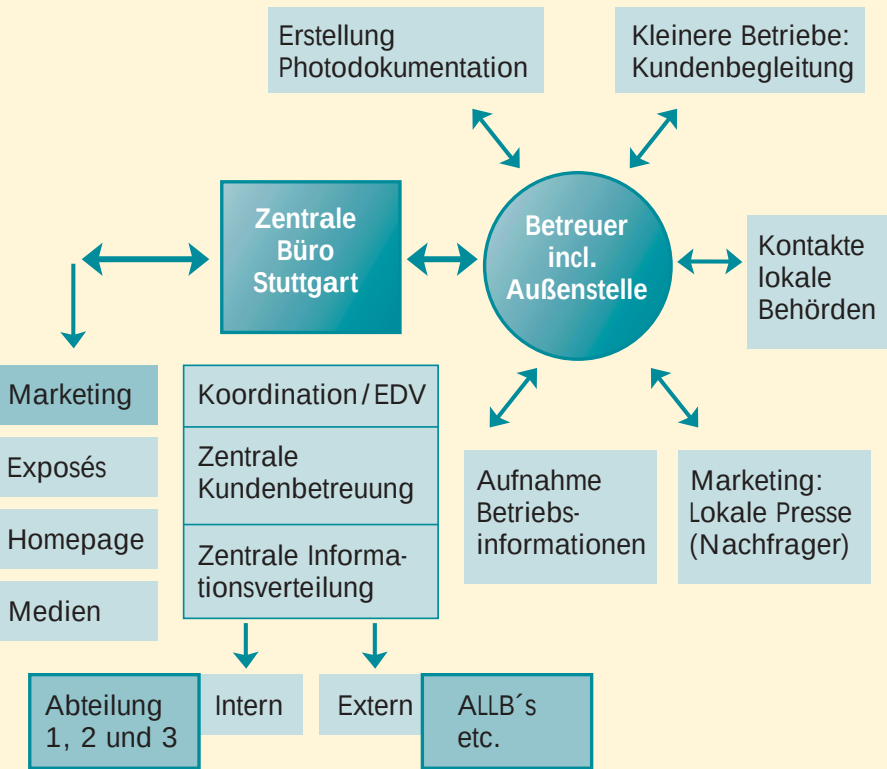
■ Nur wenige Landwirte verfügen für den Erwerb von Flächen bzw. ganzen Betrieben die notwendige Kapitalausstattung. Bei Junglandwirten kommt zur geringen Eigenkapitalausstattung auch noch ein erschwerter Kapitalzugang bei Banken. Die Hürde der zunehmend knapp kalkulierten Beleihungsgrenzen lässt oft nur einen geringen Spielraum für notwendiges Fremdkapital. Die Fördermöglichkeiten nach dem Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP) können dieses Grundproblem nicht beheben. Das AFP ist allerdings zur Betriebsentwicklung unverzichtbar.

■ Die Zahl verkaufsbereiter Landwirte bzw. Eigentümer, die für „Zwischenlösungen“, wie beispielsweise einem zeitlichen Splittings zwischen Nutzungsübergang, Kauf und Zahlung, offen sind, nimmt zu. Dadurch ergeben sich auch im stärkeren Maße Kaufmöglichkeiten für Existenzgründer.

■ Schwierigkeiten im operativen Geschäft liegen teilweise bei hohen Preiserwartungen auf Seiten der Verkäufer, Unsicherheiten bei der Übertragung von Pachtverträgen und der Wertbarkeit innerörtlicher und/oder kleinstrukturierter Betriebe.

Bei Nachfragen ergeben sich oftmals regionale Anhäufungen, denen kein entsprechendes Angebot entgegensteht.

Organisation der Hofbörse



Beispiel aus der Hofbörse:
Milchviehbetrieb mit 75 Hektar Fläche

... der Landgesellschaft
Schleswig-Holstein mbH

Seit der Gründung der Gesellschaft am 2. August 1913 unter dem Namen „Schleswig-Holsteinische Höfebank GmbH“ erwirbt die Landgesellschaft Höfe und landwirtschaftliche Flächen, um diese im öffentlichen Interesse einzusetzen. Bereits im Vertrag zur Gründung der Gesellschaft wurde als Gesellschaftszweck unter anderem die „Vermehrung von Bauernstellen durch Gründung neuer und die Vergrößerung vorhandener Stellen“ mittels des „Erwerbs von Grundstücken und Hypotheken zu vorübergehendem Eigentum“ festgeschrieben. Gesah dies damals u. a. noch zur Grenzfestigung im nördlichen Schleswig-Holstein, so haben sich im Laufe der über 90-jährigen Geschichte des Unternehmens die Ziele der öffentlichen Gesellschafter gewandelt. So wurde der Ankauf von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben nach dem Zweiten Weltkrieg zur Ansiedlung der Heimatvertriebenen und später zur Verbesserung der Agrarstruktur und anderen öffentlichen Aufgaben genutzt. Auch wenn die Gesellschaft heute privatisiert ist, so betreibt sie als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen unter Fachaufsicht des Landes Schleswig-Holstein

weiterhin den Ankauf von Höfen, um diese unter anderem zur Gründung von neuen Existenzen oder zur Aufstockung bestehender Betriebe einzusetzen.

Landgesellschaft als vertrauensvoller
Begleiter des Strukturwandels

Im Rahmen des sich ständig verstärkenden Strukturwandels hat sich die Zahl der Betriebsaufgaben in Schleswig-Holstein von durchschnittlich 2 Prozent in den vergangenen 50 Jahren auf 3 Prozent in 2003 erhöht. Diese gut 500 Betriebe pro Jahr werden nur zu einem geringen Anteil als Hof mit zugehöriger Fläche verkauft. In der Regel wird die Hofstelle von der Familie weiter genutzt, die Flächen werden verpachtet, ggf. auch die Ställe bzw. Wirtschaftsgebäude. Es kommt aber auch zu Verkäufen von Hofstellen und/oder Ländereien, um Bankverbindlichkeiten abzudecken, Erben auszusuchen oder das Kapital anderweitig zu investieren. Die emotionale Belastung ist für die abgebende Familie in der Regel sehr hoch, da der Hof in den meisten Fällen doch den vorangegangenen Generationen Arbeit und Nahrung geboten hat. Aufgrund der langjährigen Verbindung zu vielen Betrieben, der vertrauensvollen Zusammenarbeit bei der Investitionsbetreuung, dem freiwilligen Landtausch u. a. m. sowie

der Fachkompetenz und der Präsenz der Mitarbeiter vor Ort ist hier oftmals die Landgesellschaft Ansprechpartner und späterer Erwerber. Der Marktanteil der LGSH am landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr in Schleswig-Holstein beträgt über 50 Prozent. 15 Außendienstmitarbeiter sind im Grundstücksverkehr tätig, dadurch hat die Gesellschaft einen sehr guten Überblick über den Grundstücksmarkt.

An- und Verkauf von Betrieben im
Eigengeschäft der Landgesellschaft

Neben den Betrieben, die die LGSH zur Erfüllung ihrer satzungsgemäßen Aufgaben erwirbt, werden ihr immer wieder Betriebe bekannt, die für eine Wiederbesetzung in Frage kommen könnten. Der Erwerb wird allerdings nur in den Fällen durchgeführt, bei denen eine Anschlussverwertung in absehbarer Zeit möglich erscheint.

Angebote von Betrieben, die die Landgesellschaft nicht erwirbt, werden zentral in das nur gesellschaftsintern zugängliche Intranet eingestellt. Hier werden auch die Nachfragen nach Betrieben bzw. Resthöfen gesammelt. Bei externen Anfragen hat der Bereichsleiter des Grundstücksverkehrs so einen Überblick über das Marktgeschehen.



Fachkompetenz und Vertrauen: Grundlagen der Hofbörse

■ Kombination der Instrumente: Flächenaufstockung, AFP-Betreuung, Hilfe bei der Finanzierung

Häufig stehen Betriebe zur Veräußerung an, deren Rentabilität nicht mehr gegeben ist, weil das Betriebswachstum unterblieben ist. Diese können u. U. mit Flächen aus dem gesellschaftseigenen Bodenfonds der LGSH, der rund 4.500 Hektar umfasst, aufgestockt werden. In Verbindung mit der Förderung von landwirtschaftlichen Betrieben mit Hilfe des Agrarinvestitionsförderungsprogrammes (AFP) können so nachhaltige Existenzen geschaffen werden. In besonderen Fällen stundet die Landgesellschaft dem Erwerber auch kurzfristig Kaufpreisanteile. Hier ist auch der Unterschied zu Maklern zu sehen, die in der Regel nicht im eigenen Risiko handeln und nur auf die Vermittlung von Immobilien spezialisiert sind. Gleichwohl wird die LGSH aber auch immer wieder von Hofeigentümern vertraulich um Rat gefragt, die im Moment noch nicht verkaufen möchten, aber mittelfristig einen Nachfolger suchen. Gemeinsam mit dem Hofeigentümer werden dann Lösungen gesucht, ohne dass dies publik wird.

Die Besonderheiten der Hofbörse bei der Landgesellschaft Schleswig-Holstein

Werbung für ihre Hofbörse macht die Landgesellschaft nur eingeschränkt. Zwar wird in Flyern und im Internetauftritt der Gesellschaft auf die Existenz der Hofbörse und die damit verbundenen Dienstleistungen hingewiesen, doch die erforderliche Diskretion im landwirtschaftlichen Grundstücksgeschäft gebietet es, Informationen über einzelne Objekte nur im persönlichen Beratungsgespräch weiterzugeben. Dabei geht der für den Grundstücksverkehr zuständige Bereichsleiter individuell auf die Wünsche und persönlichen bzw. wirtschaftlichen Möglichkeiten der Interes-

senten ein und erspart ihnen so vorab ein undifferenziertes Stöbern in der Agrarpresse sowie manche unergiebige Betriebsbesichtigung.

Nachfrager aus Schleswig-Holstein, aber auch von außerhalb haben oft sehr spezielle Vorstellungen (u. a. Direktvermarktung, Lebens- und Werkgemeinschaft, Reiterhof etc.) in Bezug auf ihre zukünftige Existenz. Dann sind für die Beratung Marktkenntnisse in Verbindung mit landwirtschaftlichem Sachverstand unabdingbar. Gerade dieses Know-how, die Diskretion, die persönliche Präsenz und das oft über viele Jahre aufgebaute Vertrauensverhältnis der Mitarbeiter der LGSH zu den Landwirten im Lande haben diese Form der Hofbörse über Jahrzehnte zu einem Erfolgsmodell werden lassen.

■ Erfolg in Zahlen

Neben den durchschnittlich 650 Grundstückskaufverträgen pro Jahr, dies entspricht dem An- und Verkauf von jeweils 2.000 Hektar im Jahr, wurden in den letzten 3 Jahren 20 Hofstellen in Verbindung mit einer landwirtschaftlichen Nutzung wiederbesetzt.

■ Perspektiven

Aufgrund der Steigerung des Strukturwandels infolge einer allgemeinen Verschärfung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des Mangels an Hofnachfolgern wird das Angebot an landwirtschaftlichen Betrieben weiter steigen. Auch wenn nicht in jedem Fall ein Haupterwerbsbetrieb entsteht, so kann auch die Nebenerwerbslandwirtschaft den Familien eine sichere Existenzgrundlage bieten. Die positive Resonanz der Landwirtschaft und der Öffentlichkeit auf das Wirken der Landgesellschaft bestärkt, den eingeschlagenen Weg fortzusetzen.

... der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH – NLG-Hofbörse

Seit mittlerweile 2001 bietet die NLG mit der Hofbörse eine spezielle Dienstleistung für die Landwirtschaft an. Die NLG beabsichtigt damit einerseits abgabewilligen Landwirten einen sozialverträglichen Ausstieg aus der aktiven Landwirtschaft zu ermöglichen, andererseits Landwirte bei der Entwicklung oder Suche nach einer eigenen Existenz zu helfen, beziehungsweise die Existenz bestehender zukunftsorientierter Betriebe durch Flächenaufstockung zu sichern.

Arbeitsweise der Hofbörse

Insgesamt sind seit Beginn der Hofbörse 900 Kontaktaufnahmen direkt der NLG-Hofbörse zuzuordnen. Auf ein Angebot kommen im Schnitt fünf Gesuche. Zur Zusammenführung von Angebot und Nachfrage werden hierbei sehr detaillierte Angaben zum Objekt erfasst. Durch den Abgleich der Daten kann ermittelt werden, wo eine Vermittlung sinnvoll erscheint.

Nicht immer kann ein Objekt vermittelt oder ein Gesuch nach einem Hof befriedigt werden. Hierfür gibt es die verschiedensten Gründe. Der wichtigste liegt in den mitunter recht unterschiedlichen Preisvorstellungen von Käufer und Verkäufer. Hier kann die Zeit helfen, einen Ausgleich zwischen den Parteien herbeizuführen. Grundsätzlich ist ein deutlicher Nachfrageüberhang zu beobachten.

Die zu vermittelnden Angebote werden in der Fachpresse und in den regionalen Zeitungen beworben. Außerdem erfolgt die Darstellung konkreter Angebote auf der Internetseite www.nlg.de, wo unter landwirtschaftlichen Objekten die Angebote der NLG eingestellt werden und bei Interesse der direkte Kontakt zu den regional betreuenden Geschäftsstellen aufgenommen werden kann. Weiterhin bietet sich im Internet die Möglichkeit, eine spezielle Such- oder Angebotsmeldung an die NLG zu richten, die nach Verteilung an die zuständige Geschäftsstelle von dort weiterbearbeitet wird. In zehn Geschäftsstellen werden flächendeckend die Kundenwünsche erfüllt.

Hofbörse als Bestandteil des NLG Dienstleistungsangebotes

Die Arbeit der NLG-Hofbörse beschränkt sich nicht auf eine reine Vermittlungstätigkeit. Durch das Kerngeschäft der NLG, dem Ankauf und Verkauf von ldw. Flächen im Eigengeschäft und hier insbesondere dem NLG-Konsolidierungsprogramm, bietet die NLG den Kunden der Hofbörse eine qualifizierte betriebswirtschaftlich orientierte Bearbeitung an.

■ Entwicklung von Betrieben über das Eigengeschäft

Ein Teil der Angebote und Nachfragen wird



Resthofstelle

über das umfangreiche Eigengeschäft der NLG mit einem An- und Verkaufsvolumen von jährlich rund 3.000–3.500 Hektar zu ca. 30-40 Mio. EUR Umsatz abgedeckt und befriedigt.

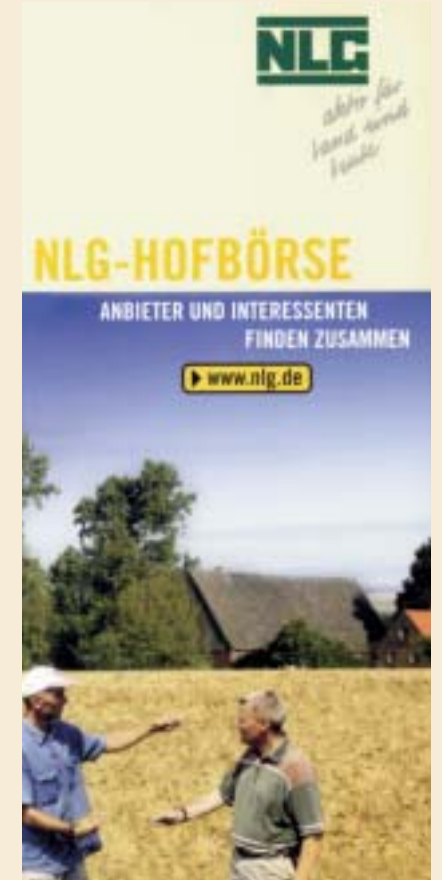
Findet sich kein Interessent über die NLG-Hofbörse, hat die NLG die Möglichkeit, den Hof oder die landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen ihrer traditionellen Aufgaben selbst zu erwerben, womit selbstverständlich auch die Übernahme eines gewissen Verwertungsrisikos verbunden ist. Andersherum werden Kunden der NLG-Hofbörse fallweise auch passende Nutzflächen aus dem Eigenbestand der NLG verkauft. Hier stellen die landesweite Präsenz und die jahrzehntelange Erfahrung im Flächengeschäft einen großen Vorteil dar.

■ Vermittlung von Resthofstellen einschließlich baufachlicher Betreuung
Seit Beginn der NLG-Hofbörse befinden sich Resthofstellen im Angebot der Hofbörse. So nimmt die Vermittlung von Resthofstellen einen festen Teil der Arbeit ein. Diese Resthofstellen, also der reine Gebäudekomplex

der im Rahmen des Strukturwandels aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebe, in der Regel mit alten Gebäude- und Baumbestand, sind Teil des bäuerlichen Kulturerbes und häufig nur mit viel Idealismus zu erhalten. So trägt die NLG-Hofbörse ihren Teil dazu bei, diesen alten Kulturdenkmälern neues Leben einzuhauchen, zumal eine baufachliche Betreuung durch die NLG bei Umbau und Umnutzung auf Wunsch gleich mitgeliefert werden kann.

■ Zusätzliche Instrumente

Als zusätzliche Instrumente werden dazu aus dem klassischen Aufgabenfeld der NLG die Planung und Durchführung landwirtschaftlicher Baumaßnahmen einschließlich der Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude, die fördertechnische Beratung und Betreuung sowie die Flächenbereitstellung durch Verkauf, Tausch und Verpachtung, aber auch die Durchführung von Landtauschmaßnahmen angeboten. Die guten Kontakte zu Ring- und Officialberatungen ergänzen die Dienstleistung der NLG im gemeinnützigen Selbstverständnis der NLG.



Hofbörse leistet Beitrag zur Agrarstruktur- entwicklung

Über die Hofbörse wurden bislang über 300 Hektar landwirtschaftlicher Flächen und Hofstellen umgesetzt. Beispielhaft ist hier ein emsländischer Betrieb zu nennen, der aus gesundheitlichen Gründen nicht fortgeführt werden konnte. Nach Beratung durch die NLG wurde die Hofstelle mit einer Teilfläche zum Verkauf angeboten, die Milchquote und die verbliebenen Restflächen zur Verpachtung. Für den Gesamtbetrieb mit seinen ehemals rund 20 Hektar Eigentumsflächen und weiteren ca. 16 Hektar Flächen von anderen Verpächtern konnte ein junger engagierter ausgebildeter Landwirt gefunden werden, der durch weitere eigene Milchquotenankäufe dokumentiert, dass über die Hofbörse existenzfähige Betriebe erhalten und entwickelt werden.

Schirmherrschaft des Landwirtschafts- ministers unterstreicht die Bedeutung

Mit Beginn der Hofbörse wurde diese persönlich unterstützt vom seinerzeitigen niedersächsischen Landwirtschaftsminister Uwe Bartels. Nach dem Regierungswechsel in Niedersachsen wurde die Schirmherrschaft vom neuen Landwirtschaftsminister Hans-Heinrich Ehlen übernommen. Dies zeigt, dass die Hofbörse als ein wichtiges Instrument zur Entwicklung des ländlichen Raumes angesehen wird.

... der Landgesellschaft Mecklenburg Vorpommern mbH

Mit Hilfe der Landgesellschaft wurden von 1997 bis 2004 insgesamt 27 Betriebe an neue Bewirtschafter vermittelt. Dabei wird mit dem abgebenden Landwirt ein Vertrag geschlossen, der die Tätigkeit und Vergütung der Landgesellschaft regelt. Grundsätzlich wird versucht, einen Kaufpreis zu finden, der die Interessen von Verkäufer- und Käuferseite berücksichtigt.

Rechtzeitige Sicherung der Flächenausstattung - wichtige Voraussetzung für Weiterbewirtschaftung

Die weit überwiegende Mehrzahl der abgebenden Landwirte musste die Bewirtschaftung aus wirtschaftlichen Gründen aufgeben, eine untergeordnete Rolle spielten gesundheitliche oder Altersgründe. Eine Besonderheit in den neuen Ländern ist die Tatsache, dass Eigentumsflächen i. d. R. nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen. Es kommt also vorrangig darauf an, die vom Betrieb gepachteten Flächen für einen Übernehmer zu sichern, ansonsten ist die Gesamtverwertung gefährdet. Ohne ausreichende Flächen sind die Wirtschaftsgebäude, häufig mit Fördermitteln errichtet, nicht vermarktbar.

Form und Struktur der Betriebe, Kapitalbedarf

Die Betriebsformen der verwerteten Betriebe gliedern sich wie folgt:

- 20 Milchviehbetriebe,
- 2 Mutterkuhbetriebe,
- 2 Schweinehaltungsbetriebe,
- 2 Marktfruchtbetriebe,
- 1 Pferdehaltungsbetrieb.

Die durchschnittliche Betriebsgröße betrug 205 Hektar. Für den Erwerb war ein Kapitalbedarf von durchschnittlich 650.000 EUR erforderlich, dabei belief sich die Spanne von



Rechtzeitige Sicherung der Flächenausstattung - wichtige Voraussetzung für Weiterbewirtschaftung eines über die Hofbörse zu vermittelnden Betriebes

150 TEUR bis 1.600 TEUR. Im Regelfall bestand aufgrund erheblicher Investitionsstaus weiterer Kapitalbedarf.

In 13 Fällen wurde durch den Verkauf eine Aufstockung bzw. Erweiterung eines bestehenden Betriebes erreicht, in 14 Fällen wurde der Hof in der alten Form weitergeführt. Es handelte sich in diesen Fällen um eine Neugründung oder Umsiedlung, Erwerber waren Landwirte aus den alten Bundesländern oder dem europäischen Ausland.

Finanzierung wird schwieriger

Zu beobachten ist, dass das Angebot vorrangig an im Landesvergleich kleineren Milch-

viehhöfen aufgrund der wirtschaftlichen Lage hoch, die Nachfrage nach diesem Betriebstyp aber deutlich gesunken ist. Die verlangten Kaufpreise, häufig abgeleitet von der Fremdkapitalbelastung, sind i. d. R. nicht zu realisieren. Die potentiellen Erwerber haben derzeit als Folge der Zurückhaltung der Banken große Probleme, die Finanzierung des Ankaufs sicherzustellen.

Zusammenarbeit mit Beratungsgesellschaft

Die Landgesellschaft wird künftig, auch in Zusammenarbeit mit der landeseigenen Beratungsgesellschaft (LMS), weiterhin Betriebsvermittlungen vornehmen.

Besuchen Sie unsere Webseiten im Internet.



Was bietet das Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP)?

*Karl-Heinz Tholen

Das Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP) ist Bestandteil der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK); es wurde 1995 in den alten und 1997 in den neuen Ländern als Nachfolger des Einzelbetrieblichen Förderungsprogrammes und der spezifischen Investitionsförderung in den neuen Ländern eingeführt. Das AFP ist sicherlich das wichtigste Programm zur Förderung von Investitionen landwirtschaftlicher Unternehmen in Deutschland. Im Rahmen der Agrarinvestitionsförderung werden jährlich ca. 20 Prozent der Gesamtmittel der GAK verausgabt. 2003 wurden insgesamt 6.786 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von rund 643,3 Mio. EUR gefördert. Das AFP wird ergänzt durch einige Programme der Bundesländer, die vor allem in den neuen Ländern ebenfalls erhebliche Bedeutung haben.



*Zum Autor:

Karl-Heinz Tholen (44)
Dipl.-Ing. agr.;
Regierungsdirektor, Referat
„Einzelbetriebliche Angelegenheiten, Banken und Kredit, Technik, Bauwesen“ im Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft (BMVEL), Bonn

Förderziele

Beim AFP stoßen die Bedürfnisse und Erwartungen der Landwirte und ihrer Familienmitglieder als Nachfrager nach Fördermitteln auf die Ansprüche des Staates bzw. der Gesellschaft als Anbieter der Förderung. Von beiden Seiten wird – zu Recht – eine möglichst effiziente Verwendung der knappen öffentlichen (Steuer-)Mittel im Rahmen von Fördermaßnahmen verlangt.

■ Vereinfacht gesagt, wünschen sich die Landwirte eine möglichst einfache Investitionsförderung, die möglichst alle Investitionszwecke bei möglichst geringen Zuwendungsvoraussetzungen mit möglichst hohen Fördersätzen abdeckt. Dabei liegt die Forderung der Landwirte nach einem möglichst geringen bürokratischen Aufwand durchaus auch im Sinne der Länderverwaltungen, die die GAK-Förderung abzuwickeln haben.

■ Der Staat sollte und möchte hingegen die öffentlichen Gelder nur dort einsetzen, wo wichtigen gesellschaftlichen Anliegen ohne den staatlichen Eingriff aufgrund von Marktversagen nicht ausreichend Rechnung getragen würde. Dies ist vor allem beim Umwelt- und Tierschutz der Fall.

Die Förderrealität lässt eine Vermischung der beiden Grundpositionen von Landwirtschaft und Staat erkennen. Denn tatsächlich werden die Investitionsbeiträge auch eingesetzt, wenn der privatwirtschaftliche Nutzen einer Investition überwiegt und die Investitionen aufgrund ihrer Ausrichtung am Markt eigentlich ohne staatliches Zutun durchführbar sein sollten. Wichtige Argumente hierfür sind die Arbeitsplatzhaltung im ländlichen Raum sowie die Verbesserung der landwirtschaftlichen Einkommen. Hinter diesem Vorgehen steht auch die Vorstellung, dass die landwirtschaftliche Tätigkeit an sich eine öffentliche Förderung verdient, da sie der Kulturlandschaftserhaltung und der Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln in ausreichender Menge dient.

Die Erwartungen der Landwirte einerseits sowie die Ansprüche des Staates an die Investitionsförderung andererseits haben in der Praxis zu einer differenzierten Zielstellung des AFP geführt. Man kann eher von einem Zielbündel als von „dem Ziel“ des AFP sprechen. Die wesentlichen Bestandteile des Zielbündels sind die Verbesserung der Umweltbedingungen in der und durch die Landwirtschaft, die Verbesserung des Tierschutzes in der Nutztierhaltung sowie die Verbesserung der

Wettbewerbsfähigkeit der landwirtschaftlichen Produktion verbunden mit der Verbesserung der Einkommenssituation der landwirtschaftlichen Familien.

Die Gewichtung dieser Zielfaktoren obliegt den politischen Entscheidungsträgern. In der GAK ist das entsprechende Gremium der Planungsausschuss für Agrarstruktur und Küstenschutz (PLANAK), dem die Agrarminister des Bundes und der Länder angehören. Während bis zum Jahr 2000 der Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit, gemessen an der Verbesserung der landwirtschaftlichen Einkommen, größte Bedeutung zukam, spielen seitdem Umwelt- und Tierschutzaspekte flankiert durch Einkommensverbesserung über die Aufnahme von Diversifizierungsaktivitäten die größte Rolle. Dahinter steht eine „Philosophie“ der agrarstrukturellen Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Unternehmen, die nicht die Realisierung größenbedingter Kostendegressionseffekte und damit betriebliches Wachstum der landwirtschaftlichen Betriebe, sondern die Produkt- und Prozessqualität in den Mittelpunkt stellt. Im Vertrauen darauf, dass die Verbraucher, unter dem Eindruck etwa der BSE-Krise oder des Nitrofenskandals, langfristig bereit sind, höhere Preise für

besonders umwelt- und tiergerecht erzeugte Nahrungsmittel zu zahlen, werden Investitionen in diesen Bereichen besonders gefördert.

Eine weitere Einkommensverbesserung soll die Aufnahme außerlandwirtschaftlicher Tätigkeiten parallel zur Landwirtschaft bringen. Im Verhältnis zu diesen prioritären Förderzielen ist die Förderung kostensenkender Investitionen ohne besonderen Bezug zu Umwelt- und Tierschutz oder Diversifizierung in den Hintergrund getreten.

Fördersätze

Der so skizzierten Zielhierarchie folgend, sind die Förderhöchstsätze im AFP gestaffelt. Es wird zwischen einer Grund- oder Regelförderung und einer privilegierten Förderung unterschieden. Nachstehende Tabelle gibt Aufschluss über die entsprechenden Beihilfewerte. Die Beihilfewerte sind dabei als Prozentwerte bezogen auf das förderungsfähige Investitionsvolumen ausgedrückt.

	Kleine Investition ¹⁾ (≤ 50.000 bzw. 100.000 €)	Große Investition ¹⁾ (≥ 50.000 bzw. 100.000 €)
Regelförderung	20 %	30 %
privilegierte Förderung (Umwelt, Tierschutz, Diversifizierung)	35 %	40 %

Bereiche zu fördernder Investitionen

Um den Zugang zu der privilegierten Förderung zu regeln, bedurfte es vor allem im Bereich des Tierschutzes der Definition besonders tiergerechter Haltungsverfahren. Die baulichen und technischen Voraussetzungen für diese Verfahren ergeben sich aus der Anlage 2 des AFP. Die Anlage 2, die Ergebnis einer schwierigen Entscheidungsfindung im PLANAK war, legt Standards fest, die zum Teil deutlich oberhalb der gesetzlichen Mindeststandards liegen. Aus der nunmehr dreijährigen Anwendung der Anlage 2 ist zu erkennen, dass die ökonomischen Interessen der Investoren mit den anspruchsvollen Kriterien der Anlage 2 am ehesten im Bereich der Milchviehhaltung im Einklang standen. Dieser Bereich der Anlage 2 kam jedenfalls am häufigsten zur Anwendung. Kuhkomfort und Milchleistungssteigerung hängen eben sehr voneinander ab. Vor allem im Bereich der Schweinehaltung kompensiert die erhöhte

Förderung offensichtlich nicht ausreichend die damit verbundenen erhöhten Investitionskosten, jedenfalls solange das so erzeugte Schweinefleisch keine höheren Produktpreise nach sich zieht.

Während die privilegierten Tierschutzinvestitionen im AFP detailliert definiert sind, sind die Umwelt- und Diversifizierungsinvestitionen lediglich allgemein beschrieben. Im Bereich der Umweltinvestitionen stand in den vergangenen beiden Jahren, flankierend zur Novellierung des EEG, die Förderung von Biogas- und Photovoltaikanlagen im Vordergrund. Das AFP hat hier einen deutlichen Beitrag zur umweltfreundlichen Stromproduktion aus erneuerbaren Energien geleistet und der Landwirtschaft in Verbindung mit dem EEG zusätzliche Einkommensquellen geöffnet.

Die privilegierten Diversifizierungsinvestitionen umfassen schon längst nicht mehr nur den Urlaub auf dem Bauernhof oder die Direktvermarktung. Letztlich sind alle ergänzenden unternehmerischen Akti-

vitäten der Landwirtschaftsfamilie förderbar. Deshalb liegt dieser Bereich des AFP auch im Übergang zur gewerblichen Wirtschaftsförderung. Dies kommt, wie bei der Stromproduktion, auch dadurch zum Ausdruck, dass die Regelungen der gewerblichen Wirtschaftsförderung (vor allem die de-minimis-Regel bis zu 100.000 EUR in drei Jahren) zur Anwendung kommen. Neben dem erhöhten Fördersatz hat die Diversifizierungsförderung vor allem davon profitiert, dass die Förderung bei Kleinen Investitionen vollständig als Zuschuss gewährt werden konnte. Denn häufig wird der Einstieg in die Diversifizierung in kleinen Schritten und ohne die Aufnahme von Fremdkapital vollzogen. Dabei geht das Förderangebot einer Zinsverbilligung des notwendigen Fremdkapitals ins Leere.

Zuwendungsvoraussetzungen

Neben den übergreifenden Förderzielen und den förderbaren Investitionen legt das AFP auch Zuwendungsvoraussetzun-

gen zur Erlangung der Förderung fest. Der Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens, einer beruflichen Mindestqualifikation des Unternehmensinhabers, der Einhaltung von Mindeststandards in Sachen Umwelt, Tierschutz und Hygiene sowie der Nachweis normaler Absatzmöglichkeiten sind bereits im EG-Recht vorgegeben. Darüber hinausgehende nationale Zuwendungsvoraussetzungen sind insbesondere der Nachweis einer Flächenbindung der Tierhaltung, die Einhaltung einer Prosperitätsgrenze sowie die Buchführungsaufgabe.

Kriterium für eine ausreichende Flächenbindung ist eine Viehbesatzdichte von 2 GVE je Hektar selbst bewirtschafteter Fläche. Liegt die Besatzdichte darüber, ist, ebenfalls auf Basis der selbst bewirtschafteten Fläche, eine ausgeglichene Nährstoffbilanz nachzuweisen. Die Prosperitätsgrenze ist ein Bedürftigkeitskriterium. Wer als Lediger mehr als 90.000 EUR und als Verheirateter mehr als 120.000 EUR je Jahr verdient, soll keine Investitionsförderung erhalten.

Beihilfeformen

Erfüllt ein Zuwendungsempfänger die Voraussetzungen und liegt der Investitionszweck im förderbaren Spektrum, bietet das AFP unterschiedliche Beihilfeformen. Der nicht rückzahlbare Zuschuss mindert unmittelbar die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Investitionsobjektes und damit den Abschreibungsaufwand. Die Zinsverbilligung der notwendigen Investitionsdarlehen mindert den Zinsaufwand für die Investition. Nicht unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung des Investors sichtbar, aber angesichts des auch in den alten Ländern zunehmenden Pachtflächenanteils und vor allem bei Existenzgründungen von besonderer Bedeutung, ist die Gewährung von staatlichen Ausfallbürgschaften für Investitionsdarlehen. Diese Bürgschaften stellen Ersatzsicherheiten im Falle unzureichender banküblicher Sicherheiten dar und helfen damit, die Gesamtfinanzierung förderwürdiger Vorhaben zu sichern.

Eine besondere Beihilfeform ist die Förderung der Betreuung etwa durch eine Siedlungsgesellschaft. Gegenstand der Betreuung ist die Begleitung des Landwirts bei Baumaßnahmen. Dies schließt sowohl die Antragstellung und Abwicklung der Förderung als auch die technische Betreuung der Baumaßnahme ein. Die Kosten der Betreuung werden bis zu 60 Prozent bezuschusst. Der Restbetrag kann in die



Mit dem AFP geförderte Stallanlagen

Zinsverbilligung eingerechnet werden.

Schließlich ist zu erwähnen, dass die Kosten der Erschließung einer Baumaßnahme mit einem Zuschuss zu den notwendigen Erschließungskosten von max. 21.000 EUR gefördert werden kann, wenn und soweit es sich um eine Verlegung des Betriebssitzes im besonderen öffentlichen Interesse handelt.

Der Gesamtwert aller genannten Beihilfen darf die in der Tabelle jeweils genannten Werte nicht übersteigen.

AFP 2007

Die Bedingungen des AFP wie die des gesamten Rahmenplans unterliegen einer jährlichen Überprüfung durch den PLANAK. Der PLANAK hat in seiner letzten Sitzung im November 2004 beschlossen, sich möglichst bald mit den Eckpunkten der Förderung ab dem Jahr 2007 zu befassen. Im Jahr 2007 beginnt nämlich die neue EU-Förderperiode. Gleichzeitig tritt auch ein neues EU-Förderrecht in Kraft. Die Kommission hat die Regelungen zur Förderung der ländlichen Entwicklung völlig überarbeitet und konzeptionell neu ausgerichtet. Diese Aspekte sind Veranlassung, grundsätzlich über das AFP nachzudenken. Hierzu haben erste Besprechungen der AFP-Referenten



des Bundes und der Länder sowie der Haushalts- und Koordinierungsreferenten stattgefunden. Folgende Themenschwerpunkte zeichnen sich ab:

Spreizung zwischen Regel- und privilegierter Förderung und Neufestlegung der Förderhöchstsätze

In Zeiten knapper Kassen sollten die öffentlichen Mittel stärker in Bereiche mit besonderen gesellschaftlichen Anforderungen konzentriert werden. Normale Unternehmensinvestitionen können nicht mehr so stark gefördert werden.

Fördertechnische Aufteilung der Förderung von klassischen landwirtschaftlichen und Diversifizierungsinvestitionen

Für eine solche Aufteilung in getrennte Regelwerke sprechen die unterschiedlichen EU-Förderregularien und der stärkere Arbeitsplatzbezug der Diversifizierungsförderung.

Vereinfachung der Förderung

Aufhebung des Systems Kleine / Große Investitionen

Gedacht werden könnte an ein durchgängiges System mit einheitlichen Zuwendungsvoraussetzungen und Fördersätzen, ohne die bewährten Vorteile der Kleinen Investitionen aufzugeben.

Zuschuss statt Zinsverbilligung

Aus verwaltungs- und finanzierungstechnischer Sicht ist der Zuschuss zu bevorzugen. Allerdings geht – zumindest bei Kleinen Investitionen – die Prüfung der Kreditvergabebereitschaft der Hausbanken als Regulativ der Wirtschaftlichkeitsprüfung verloren.

Prüfung aller Zuwendungsvoraussetzungen

Zuwendungsvoraussetzungen müssen an die Förderziele angepasst sein, sollen aber keinen zu hohen Verwaltungsaufwand erzeugen. Deshalb ist zu prüfen, welche Anforderungen über das EG-Recht hinaus zu stellen sind. Das betrifft z. B. die Prosperitätsgrenze.

Bevor die Überlegungen für ein AFP 2007 fortgesetzt werden können, ist zunächst die Verabschiedung der neuen EU-Verordnung zur Förderung des ländlichen Raums und die Kenntnis der wesentlichen Inhalte der dazugehörigen Durchführungsverordnung erforderlich. Damit ist in den nächsten Monaten zu rechnen. Dann wird auch klar sein, ob ab dem Jahr 2007 der Nachweis normaler Absatzmöglichkeiten entfällt. Für diesen Fall wäre die Förderung von Aufstockungsinvestitionen erleichtert. Der sich mit der Entkopplung der Direktzahlungen evtl. verstärkende Betriebsgrößenstrukturwandel könnte dann effizienter mit der Investitionsförderung begleitet werden.

Existenzgründungsförderung

Der Betriebsgrößenstrukturwandel, also das gleichzeitige Wachsen von landwirtschaftlichen Unternehmen und das Ausscheiden anderer Unternehmen aus der Produktion, verringert die Zahl selbstständiger Existenzen in der Landwirtschaft. Auch an und für sich nachhaltig existenzfähige Unternehmen finden teilweise keine Hofnachfolger aus der Familie mehr. Dies bietet die Chance für Neueinsteiger. Wesentlich häufiger als in der Landwirtschaft ist diese Konstellation noch im Gartenbau anzutreffen. Die Situation des allgemeinen Arbeitsmarktes, aber auch der Gedanke, über eine Existenzgründungsförderung den Anteil alternativ wirtschaft-

1) Junglandwirte erhalten einen weiteren Bonus bei der Investitionsförderung in Höhe von 10 % des Investitionsvolumens, max. 20.000 €.



Zum Herunterladen: „Förderung landwirtschaftlicher Unternehmen 2005“
www.verbraucherministerium.de

tender landwirtschaftlicher Unternehmen zu erhöhen, sind Anlass, die Möglichkeiten des AFP zur Existenzgründungsförderung zu prüfen. Bereits jetzt sind die Vorwegbuchführung, der Nachweis ausreichender Eigenkapitalbildung und die Wirtschaftlichkeitsprüfung auf die Situation der Existenzgründer angepasst. Die Möglichkeit der Bürgschaftsvergabe sowie evtl. der Junglandwirtebonus von 20.000 EUR dürften der Finanzsituation von Existenzgründern ebenfalls besonders gerecht werden. Diskussionswürdig wäre es, zusätzlich zu den bestehenden Möglichkeiten des AFP, die im Jahr 2002 abgeschaffte Niederlassungsprämie speziell für den Existenzgründungsfall wieder zu beleben. EG-rechtlich wäre eine Prämie von voraussichtlich bis zu 55.000 EUR möglich. Ob man von dieser Möglichkeit wirklich Gebrauch machen sollte, ist eine nicht ganz einfache Entscheidung. Im grundsätzlich schrumpfenden Agrarsektor dürfte eine attraktive Existenzgründungsförderung nur unter engen förderpolitischen Zielstellungen und Prämissen zu rechtfertigen sein, zumal dem Vereinfachungsziel dadurch nicht Rechnung getragen wird.

chungsziel dadurch nicht Rechnung getragen wird.

Fazit

Wie das AFP ab dem Jahr 2007 aussehen wird, hängt von den noch nicht feststehenden EU-rechtlichen Bedingungen, der Finanzausstattung der Politik für den ländlichen Raum sowie den politischen Entscheidungen im PLANAK ab. Diese Entscheidungen bleiben abzuwarten. Insgesamt darf aus Sicht des Autors die Vermutung geäußert werden, dass die Einzelbetriebliche Investitionsförderung ihre Stellung im Maßnahmenmix für den ländlichen Raum behalten wird. Auch wenn der Beitrag der landwirtschaftlichen Produktion zur Wirtschaftskraft des ländlichen Raums heute relativ gering ist, wäre eine Politik für den ländlichen Raum ohne starken Schwerpunkt bei der landwirtschaftlichen Investitionsförderung konturenlos und nicht ohne größere Verluste in die allgemeine Wirtschaftsförderung und Umweltpolitik integrierbar. Diesen Prozess halte ich zurzeit für unwahrscheinlich.

Veröffentlichungshinweis
aid-Heft:

Rechtsfragen beim landwirtschaftlichen Bauen

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes unterliegt zahlreichen Regelungen. Neben dem Bauplanungsrecht, welches sich im Baugesetzbuch findet, müssen zusätzlich beachtet werden: das Immissionsschutzrecht, das Natur- und Landschaftsschutzrecht, das Wasserrecht, das Abfallrecht und das Denkmalschutzrecht. Für größere Anlagen ist darüber hinaus das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) heranzuziehen. Das von LD Volkmar Nies von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen überarbeitete und in Kooperation mit dem BLG erstellte aid-Heft bietet auf der Grundlage des Baugesetzbuches vom 30. Juni 2004 dem Bauherrn einen klaren Überblick über die zu beachtenden Vorschriften der genannten Bereiche. Zusätzliche Informationen werden gegeben zum Tierschutz und für bauliche Auflagen für die Direktvermarktung sowie zum Versicherungsschutz bei Bauarbeiten in Eigenleistung. Komplet überarbeitet und aktualisiert ist das Kapitel Förderung baulicher Maßnahmen von Dipl.-Ing. agr. Matthias Dralle von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH in Hannover. Es enthält zusätzlich eine Übersicht baulicher Anforderungen an eine besonders tiergerechte Haltung. Ein Fundstellen- und Literaturverzeichnis runden das Heft ab.



Interessenten können das 48-seitige Heft mit der Bestell-Nr.: 1084/2005, ISBN 3-8308-0488-1, zu 2,50 € (zzgl. Versand; ab 20 Heften 50 % Rabatt) gegen Rechnung beziehen beim aid-Vertrieb DVG, Birkenmaarsstraße 8, 53340 Meckenheim, E-mail: Bestellung@aid.de

Die optimale Finanzierung: Förderprogramme der Landwirtschaftlichen Rentenbank

*Hans Jürgen Ploog

Landwirtschaft und ländlicher Raum stehen vor gewaltigen Herausforderungen. Die Neuordnung der europäischen Agrarpolitik, eine weltweit mittelfristig wachsende Nachfrage nach agrarischen Rohstoffen, gleichzeitig aber teilweise unbefriedigende Markterlöse auf gesättigten Märkten in den Industrieländern, neue Aufgaben im Bereich der Energiebereitstellung und eine fortschreitende Globalisierung markieren wichtige Veränderungen wirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Hinzu kommen steigende nationale Anforderungen an den Verbraucherschutz und an die Qualitätssicherung. Die Folge wird ein Strukturwandel sein, der mit umfangreichen Investitionen verbunden sein wird, insbesondere dann, wenn diese Veränderungen als Zukunftschance betrachtet werden. Innovative Technologien und umfangreiches Fachwissen einerseits sowie eine solide Finanzierung andererseits sind notwendig, um den ländlichen Raum in seiner Wirtschaftskraft zu stärken. Landgesellschaften wie auch die Landwirtschaftliche Rentenbank leisten dazu wichtige Beiträge.

Aus Sicht der Landwirtschaftlichen Rentenbank, der Förderbank für die Landwirtschaft und den ländlichen Raum, steht dabei die Finanzierung im Fokus. Die optimale Finanzierung schafft Liquidität für Investitionen und verbessert durch günstige Konditionen die Rentabilität der durchgeführten Projekte.

In den Unternehmen sollen durch die Finanzierungsangebote rentable Produktionsprozesse angestoßen werden. Auf kommunaler Ebene werden Infrastrukturmaßnahmen möglich, die zusammen mit privaten Investitionen eine prosperierende Entwicklung einer Region erlauben. Auf privater Ebene schaffen Kredite schließlich die Möglichkeit der Steigerung der Lebensqualität, beispielsweise durch Sicherung von Arbeitsplätzen, Verbesserung der Wohnqualität und des Kultur- und Freizeitangebotes.

Alternative Finanzierungen

Die Finanzierung ist damit wichtiger, notwendiger Baustein für die Stabilität eines Unternehmens und zentrale Managementaufgabe. Wichtige Unternehmensziele sind Wachstum und die Ausschüttung von Erträgen. Mit dem betrieblichen Wachstum ist zunehmend ein erheblicher Finanzierungsbedarf verbunden, der nicht immer aus Eigenkapital und über Kredite bedient werden kann. In der gewerblichen Wirtschaft haben daher eine Reihe innovativer Finanzprodukte Eingang gefunden (Private Equity, Factoring, ABS-Finanzierungen, Mezzanine-Finanzierungen). Innovative Finanzprodukte werden dann eingesetzt, wenn die Eigenkapitalausstattung im Unternehmen gering ist und Kredite daher nur begrenzt zur Verfügung stehen. Insbesondere auch infolge von Basel II gewinnt die Eigenkapitalausstattung der Unternehmen noch

mals an Bedeutung. Die Eigenkapitalausstattung ist eine wichtige Größe bei der Bestimmung eines Ratings und damit bei der Festlegung der Kreditkonditionen. Die innovativen Finanzierungsinstrumente sollen daher entweder die Eigenkapitalbasis stärken (Private Equity, Mezzanine) oder das Eigenkapital soll durch die Finanzierung nicht zusätzlich belastet werden (Leasing, Factoring), um so bei der kreditbasierten Finanzierung weiterhin günstige Konditionen erzielen zu können.

Kredite in der Landwirtschaft

Im Landwirtschaftssektor haben diese Finanzinstrumente bisher kaum Eingang gefunden. Wichtiger Grund ist sicherlich die meist günstige Finanzierungsstruktur der landwirtschaftlichen Unternehmen, die eine insgesamt günstigere Kapitalbe-

*Zum Autor:



Hans Jürgen Ploog (61)
Mitglied des Vorstands der
Landwirtschaftlichen Rentenbank,
Frankfurt am Main

schaffung über Kredite erlaubt. Die landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe weisen eine Eigenkapitalquote von durchschnittlich immerhin 83 Prozent auf, ein Vielfaches im Vergleich zur Eigenkapitalausstattung in der gewerblichen Wirtschaft. Dabei bestehen jedoch erhebliche Unterschiede bei der Eigenkapitalausstattung zwischen den Betrieben. In Ostdeutschland und in stark wachsenden Betrieben, insbesondere im Bereich der Veredlung, ist die Eigenkapitalausstattung der landwirtschaftlichen Unternehmen eher geringer. Investitionen in der Landwirtschaft wurden und werden dennoch weiterhin im Wesentlichen durch erzielte Gewinne und durch Kredite finanziert. Alternative Finanzierungen kommen auch deswegen kaum vor, da notwendige Transaktionsvolumina von den landwirtschaftlichen Unternehmen meist nicht erreicht werden. Allenfalls die Finanzie-



Sonderkreditprogramme der Landwirtschaftlichen Rentenbank: Eine wichtige Säule bei der Finanzierung von Betriebsübernahmen und Investitionen

Die Auswahl des Kredites bestimmt entscheidend die zukünftige Liquidität im Unternehmen und die Rentabilität der Investition. Dabei ist zunächst die Sicherstellung der Liquidität zu verfolgen, ein Ziel das bei scheinbar günstigen, aber kurzfristigen Finanzierungen gerne außer Acht gelassen wird (auch bei Leasing). Den Anforderungen einer gesicherten zukünftigen Liquidität kann man im Wesentlichen durch Festlegung der Kreditlaufzeit und durch die Tilgungsmodalitäten gerecht werden. Bei Investitionen, denen erst ein verzögerter Einnahmerückfluss folgt, bieten sich beispielsweise tilgungsfreie Jahre zu Beginn an. Möglichkeiten zu Sondertilgungen oder zu Tilgungsaussetzungen können ebenfalls die Flexibilität erhöhen. Da diese Möglichkeit jedoch meist mit zusätzlichen Kosten verbunden ist, genügt es, wenn diese Möglichkeit nur für Teile der Gesamtfinanzierung besteht.

Liquidität geht vor Rentabilität

Die Auswahl des Kredites bestimmt entscheidend die zukünftige Liquidität im Unternehmen und die Rentabilität der Investition. Dabei ist zunächst die Sicherstellung der Liquidität zu verfolgen, ein Ziel das bei scheinbar günstigen, aber kurzfristigen Finanzierungen gerne außer Acht gelassen wird (auch bei Leasing). Den Anforderungen einer gesicherten zukünftigen Liquidität kann man im Wesentlichen durch Festlegung der Kreditlaufzeit und durch die Tilgungsmodalitäten gerecht werden. Bei Investitionen, denen erst ein verzögerter Einnahmerückfluss folgt, bieten sich beispielsweise tilgungsfreie Jahre zu Beginn an. Möglichkeiten zu Sondertilgungen oder zu Tilgungsaussetzungen können ebenfalls die Flexibilität erhöhen. Da diese Möglichkeit jedoch meist mit zusätzlichen Kosten verbunden ist, genügt es, wenn diese Möglichkeit nur für Teile der Gesamtfinanzierung besteht.

Herrscht Klarheit über einen geeigneten Rückzahlungsplan, gilt es einen Kredit mit günstigen Konditionen auszuwählen.

Dabei steht der Zinssatz zwar im Vordergrund, aber auch Agio oder Disagio, Bearbeitungsgebühr und zu stellende Sicherheiten sind wichtige Kreditkonditionen. Von den Förderbanken werden hier günstige Kredite angeboten, die über die Hausbanken ausgereicht werden. Vielfach sind diese Kredite mit öffentlichen Investitionsförderungsprogrammen kombinierbar. Öffentliche Investitionsförderungsprogramme sollten in jedem Fall genutzt werden. Dadurch lässt sich für den Kreditnehmer die Rentabilität der Investition optimieren und die Stabilität des Unternehmens erhöhen.

Die Sonderkreditprogramme der Landwirtschaftlichen Rentenbank

Die Landwirtschaftliche Rentenbank bietet Sonderkreditprogramme in einer übersichtlichen Struktur an, die für die Landwirtschaft und den ländlichen Raum konzipiert sind. Diese Programme bieten trotz ihrer Standardisierung die notwendige Auswahl für eine optimale Finanzierung. Es werden Ratendarlehen, Annuitätendarlehen und endfällige Darlehen angeboten. Die Kreditlaufzeit liegt zwischen 4 und 30 Jahren, die Zinsbindungsfrist beträgt 4 bis 12 Jahre. Es besteht die Möglichkeit, zu Beginn der Kreditlaufzeit bis zu 3 Jahre mit der Tilgung auszusetzen.

In den Sonderkreditprogrammen „Landwirtschaft“ und „Junglandwirte“ werden fast alle Investitionen in den landwirtschaftlichen Betrieben gefördert. Dazu gehören Investitionen in Maschinen, Wirtschafts- und Wohngebäude und Landzukauf. Aber auch der Kauf von Lieferrechten und Beteiligungen ist im Rahmen dieser Programme finanzierbar. Investitionen von Landwirten in erneuerbare Energien sind ebenfalls förderfähig, auch wenn mit den Anlagen Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt werden. Weitere mögliche Verwendungszwecke sind die Aufnahme eines Zu- oder Nebenerwerbs, der steuerlich noch der Land- und Forstwirtschaft zugerechnet wird, und Finanzierungen im Zusammenhang mit der Hofübernahme. Seit Anfang des Jahres sind auch Finanzierungen von Ablösebeträgen gemäß Landwirtschafts-Altschuldengesetz möglich. Dabei sind die Konditionen für Landwirte, die nicht älter als 40 Jahre sind (Programm Junglandwirte) um nochmals 0,2 Prozent günstiger als im Programm Landwirtschaft. Die Darlehen sollen je Betrieb und Jahr 1.000.000 EUR nicht übersteigen, höhere Beträge bedürfen der Abstimmung.

Das Sonderkreditprogramm „Dorferneuerung und ländliche Entwicklung“ richtet sich an natürliche und juristische Personen in ländlichen Gemeinden oder Ortsteilen, ebenso an Gemeinden, Gemeindeverbände und Vereine, die sich



mit Jugendarbeit befassen. Personen, die aus der Landwirtschaft ausgeschieden sind oder Nichtlandwirte erhalten damit Zugang zu den Förderkrediten und werden bei ihren Investitionen im ländlichen Raum unterstützt. Investitionen in landwirtschaftsnahen Dienstleistungs- und Produktionsbereichen werden innerhalb dieses Programms am häufigsten finanziert, gefolgt von dem Erwerb, der Erhaltung und der Gestaltung ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz. Auch die Umnutzung oder der Ausbau dieser Bausubstanz zur Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze oder die Errichtung von abgeschlossenen Mietwohnungen gehören zu den Verwendungszwecken. Darüber hinaus entsprechen Maßnahmen zur Verbesserung des Kultur- und Freizeitangebotes in ländlichen Gemeinden und Investitionen im Zusammenhang mit der Kombination von landwirtschaftlichen und außerlandwirtschaftlichen Zu- und Nebenerwerben dem Förderziel. Neue Verwendungszwecke in diesem Programm sind die Finanzierung von Biogasanlagen auf Basis landwirtschaftlicher Rohstoffe sowie von Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlicher oder ehemals landwirt-

schaftlich genutzter Bausubstanz, soweit die Investoren nicht Landwirte sind. Ebenso ist der Landkauf von Privatpersonen zwecks Verpachtung an verbundene landwirtschaftliche Unternehmen als weiterer möglicher Verwendungszweck eingeführt worden.

Deutlich zugenommen hat im vergangenen Jahr die Nachfrage nach Mitteln aus dem Sonderkreditprogramm „Räumliche Strukturmaßnahmen“. Dieses Programm richtet sich an ländliche Gemeinden und Gemeindeverbände sowie an Gebietskörperschaften und Zweckverbände. Hier werden schwerpunktmäßig Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge, wie Kindergärten, Brandschutzmaßnahmen, medizinische Bera-

tungsstellen oder die Energieversorgung, gefördert. Für Umweltschutz- und wasserwirtschaftliche Maßnahmen wurde dieses Programm ebenfalls häufig in Anspruch genommen. Zu den möglichen Verwendungszwecken zählen darüber hinaus Freizeit- und Erholungseinrichtungen wie Kurparks, Bootshäfen, Campingplätze, Freibäder, Stauseen, Talsperren und Angelteiche, aber auch Dorfsanierungen und Wanderwege, wie allgemein öffentliche Sport- und Freizeiteinrichtungen. Insgesamt konnte mit diesem Programm wiederum ein wichtiger Beitrag für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung ländlicher Räume geleistet werden. Die Laufzeit, Zinsbindung sowie Tilgungsvereinbarungen werden bei diesem Programm entsprechend der von den Darlehensnehmern gewünschten Struktur abgestimmt. Die einzelnen Kredite sind in diesem Programm in der Regel deutlich größer, sollen aber auch hier je Kreditnehmer und Jahr einen Betrag von 5 Mio. € nicht übersteigen.

Bestimmung der Kreditzinsen

In der Vergangenheit wurde der Kreditzins von Förderkrediten unabhängig vom Ausfallrisiko und von der Ausfallhöhe festgelegt. Bei zu hohem Gesamtrisiko führte dieses dann allerdings dazu, dass die Kreditvergabe von den Hausbanken abgelehnt wurde. Im Zusammenhang mit den Anforderungen von Basel II an das Kreditgeschäft gibt es eine allgemeine Tendenz zu verstärkter risikoadjustierter Konditionengestaltung. Die Landwirtschaftliche Rentenbank ermöglicht seit 2003 bei mäßiger Besicherung bei den Förderprogrammen „Landwirtschaft / Junglandwirte“ sowie „Dorferneuerung und ländliche Entwicklung“ einen Margenaufschlag von bis zu 0,25 Prozent. Damit wird der besonderen Bedeutung der Sicherheiten bei der Höhe

Weitere Informationen unter: www.rentenbank.de



eines möglichen Ausfalls Rechnung getragen. Eine bisher eher geringe Inanspruchnahme des Margenaufschlags ist Ausdruck dafür, dass für Agrarkredite meist erstklassische Sicherheiten gestellt werden und der Bedarf daher eher gering ist. Die vorhandene Inanspruchnahme zeigt andererseits aber den grundsätzlichen Bedarf an dieser Anpassungsmöglichkeit. Einigen Kreditnehmern mit nur geringen Sicherheiten wäre ein Förderkredit sonst sicherlich nicht zur Verfügung gestellt worden.

Zukunft des Agrarkreditgeschäfts

Die unterschiedliche strategische Geschäftsausrichtung in Banken führt dazu, dass einzelne Banken das Agrarkreditgeschäft zurückfahren, andere dieses ausbauen wollen. Teilweise wird seitens der landwirtschaftlichen Kreditnehmer beklagt, dass das spezifische Fachwissen um das Agrarkreditgeschäft in den Banken schwindet und damit letztlich auch die Bereitschaft für die Kreditvergabe. Bei dem aber insgesamt sicheren Agrarkreditgeschäft sollte es auch in Zukunft genügend Banken geben, die dieses Geschäft für sich als lukrativ einordnen. Eventuell werden sich Banken verstärkt als spezialisierte Nischenanbieter positionieren. Die erweiterten Möglichkeiten zur Margendifferenzierung sollten auch hier die Bereitschaft zum Engagement tendenziell



Abgeschlossene Investitionsmaßnahme in der Milchviehhaltung

erhöhen. Die Anforderungen von Basel II machen aber in jedem Fall eine seitens des Kreditnehmers transparente Darstellung der geplanten Vorhaben und offene Beschreibung von Chancen und Risiken erforderlich. Langfristig ist dieses auch im Interesse des Investors.

Fazit

Eine sichere Zukunft baut auf Investitionen in der Gegenwart auf. Neben der gezielten Auswahl der Investitionsprojekte kommt

der Finanzierung dabei eine besondere Bedeutung zu. Öffentliche Förderung und die Kapitalmärkte bieten ein breites Spektrum an Förderprogrammen und Finanzierungsmöglichkeiten. Die Sonderkreditprogramme der Landwirtschaftlichen Rentenbank zeichnen sich dabei durch günstige Zinsen und eine Vielzahl von zukunftssichernden Finanzierungsmöglichkeiten aus. Eine besonders hohe Fördereffizienz wird erzielt, wenn öffentliche Förderprogramme mit Sonderkrediten der Rentenbank kombiniert werden.

Nachnutzung von Industriebrachen

Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist eines der Schlagwörter, die „seit Jahren die Diskussion über die Gemeinde- und Stadtentwicklung prägen. Bevor neue Bauflächen auf der „grünen Wiese“ ausgewiesen werden – so der nachvollziehbare Grundsatz – sollen beispielsweise innerörtliche brachliegende Flächen freigemacht und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Ergebnis dieser Zielsetzung ist insgesamt eher ernüchternd. Tagtäglich werden im Bundesgebiet durchschnittlich 90 (!) Hektar Fläche umgewidmet. Nach wie vor werden vor allem an den Siedlungsändern neu ausgewiesen und erschlossen – zahlreiche, oft problembeladene, innerstädtische Brachflächen bleiben ungenutzt. Gefragt sich hier tragfähige Folgenutzungen.

Das stillgelegte Kraftwerk im Hafen Aschaffenburg

Ein bislang positiv verlaufendes Beispiel der Revitalisierung brachliegender Industrieflächen stammt aus Aschaffenburg. Hier wurde zum Ende des Jahres 2000 das komplette Kohlekraftwerk im Hafengebiet stillgelegt. Eine Gesamtfläche von ca. 23 Hektar – in verkehrsmäßig günstigster, zentrumsnaher Lage – stand somit für eine Nachfolgenutzung zur Verfügung.

Eigentümer der betroffenen Flächen ist die Bayerische Landeshafenverwaltung mit Sitz in Regensburg. Diese beauftragte die BLS zunächst mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes, der die wesentlichen Vorgaben für die folgende Bauleitplanung aufbereiten sollte. Im Zuge dieser Planung wurden verschiedene Varianten zur Neuordnung und zur baulichen Nachnutzung der betroffenen Flächen ausgearbeitet und beurteilt.

Entwicklung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes

Zudem wurden Vorschläge unterbreitet, welche bestehenden Gebäude oder Gebäudeteile für eine Nachnutzung geeignet wären und welche zum Abriss vorgesehen werden sollten. Dafür wurde



Luftbild des Standortes

Wirtschaftsminister
Dr. Otto Wiesheu
vor dem BLS Plan



Testentwurf der BLS

durch die BLS zunächst ein umfassender Gebäudekatalog erstellt, mit vollständiger Erfassung und Bewertung des Bestandes sowie mit einer Kostenschätzung zu den vorgeschlagenen Maßnahmen, als auch in einem städtebaulichen Testentwurf Vorschläge zur neuen Aufteilung und zur Erschließung der Flächen gemacht. Der auf diesen Grundlagen ausgearbeitete Maßnahmenplan diente als Handlungsleitfaden für die Gesamtmaßnahme und zeigte die wesentlichen Schritte für die Nachnutzung auf.

Diese Rahmenplanung – mit konkret formulierten Zielen und Vorgaben für die Revitalisierung der ehemaligen Kraftwerksflächen – wurde jeweils im engen Zusammenwirken von Vertretern der Hafenverwaltung, der Stadt Aschaffenburg, des ehemaligen Kraftwerksbetreibers und der örtlichen Fachbehörden abgestimmt und fortgeschrieben. Schon frühzeitig wurden zudem – insbesondere hinsichtlich der Parzellierung der freiwerdenden Flächen – die Vorstellungen möglicher Investoren berücksichtigt.

Bereits im November 2001 war es dem Bayerischen Wirtschaftsminister möglich, den Erfolg zu vermelden, dass sämtliche verwertbaren Flächen an neue gewerbliche Nutzer vermittelt werden konnten. Drei größere Gewerbebetriebe werden nach Abschluss der restlichen Räumungs- und Erschließungsarbeiten auf den sanierten Flächen zahlreiche neue Arbeitsplätze anbieten.

Nachnutzung der bestehenden Bausubstanz

Die auf Grundlage der Nachnutzungskonzepte seit 2002 laufenden Abbruch- und Neuerschließungsarbeiten konnten

im Jahr 2004 weitgehend abgeschlossen werden.

■ Die erhaltenen Teile des ehemaligen Kesselhauses, der größte Baukörper dieser Liegenschaft, dienen nach dem Umbau bereits einem Aschaffener Recyclingunternehmen als neue Verarbeitungshalle.

■ Im ehemaligen Verwaltungsgebäude konnten zwischenzeitlich viele Büroräume neu vermietet werden.

■ Ein bislang als Sieb- und Pumpenhaus genutztes Gebäude wurde komplett entkernt und wird künftig als Gewerbehalle genutzt.

■ Selbst ein zu Kraftwerkszeiten als Kühlwasserkanal dienendes unterirdi-

sches Betonbauwerk, das einen Teil des Geländes durchschneidet, konnte eine Nachnutzung finden: Er dient nunmehr als Sammelbecken für das Oberflächenwasser der großen Dachflächen – und zugleich als wertvolles Löschwasser-Reservoir.

Das unmittelbar am Main gelegene Auslaufbauwerk dieses Kühlwasserkanals wurde hingegen in Abstimmung mit den Wasser- und Naturschutzbehörden vollständig zurückgebaut. Dieser ehemals massiv bebaute Teil der Kraftwerksanlage wurde durch die begleitende Landschaftsplanung der BLS aufgewertet und dient zwischenzeitlich als ökologische Ausgleichsfläche im Hafenbereich.



Logistikzentrum Nordhessen – Entwicklung einer ehemals peripheren Region

Die Region zwischen Kassel und Fulda hat eine starke Tradition als Standort für Industrie und Gewerbe. Markennamen wie Henschel und Fieseler Flugzeuge traten von hier aus ihren Erfolgsweg an. Heute bilden Produktionsstandorte von VW, DaimlerChrysler und Bombardier den Schwerpunkt im Raum Kassel. Es sind aber auch eine Vielzahl von Unternehmen in ganz neuen Branchen entstanden. Junge Unternehmen, darunter viele Ausgründungen aus den hiesigen Hochschulen, entwickeln in Kassel und den umliegenden Landkreisen innovative Software- und Telekommunikationslösungen. Die zentrale geographische Lage und die sehr guten Verkehrsverbindungen zu den Ballungsräumen Rhein-Main, Rhein-Ruhr, Hannover-Göttingen und Dresden-Eisenach machen es Unternehmen leicht, ihre Märkte zu finden, was insbesondere Logistik- und Distributionsunternehmen längst erkannt haben.

Die Hessische Landgesellschaft entwickelt für mehrere Kommunen Logistikflächen sowohl als Entwicklungsträger einer Maßnahme nach dem Baugesetzbuch als auch als kommunaler Bodenbevorrat nach der hessischen Bodenbevorratungsrichtlinie.

Standorte sind nachgefragt

Unter Berücksichtigung der demographischen Daten ist für alle Landkreise Nordhessens zu erwarten, dass bei teilweise signifikanten Rückgängen der Einwohnerzahlen der Wettbewerb der Kommunen um Einwohner und Arbeitsplatzansiedlungen völlig neue Dimensionen erreichen wird.

Dazu ist allerdings positiv anzumerken, dass die Nachfragesteigerung in der Region Nordhessen nach Logistikstandorten und Logistikarbeitsplätzen entgegen dem Bundestrend in der Anzahl konsolidiert werden konnte und die Drittvermarktung leer stehender Immobilien für den Logistikbedarf immer zügiger zu realisieren waren, als in den Fachprognosen vorhergesagt.

Speziell die Nachfrage nach systemverknüpftem Schiene/Straße-Verkehr nimmt stark zu. Das Containerterminal des Güterverkehrszentrums Kassel ist 12 Monate nach seiner Einweihung voll ausgelastet.

Zur weiteren Festigung dieser Entwicklung zählen die in der Region geforderten Lückenschlüsse bei den Bundesautobahnen A 44 (Dortmund-Kassel-Dresden) und A 49 (Kassel-Gießen-Frankfurt) so-

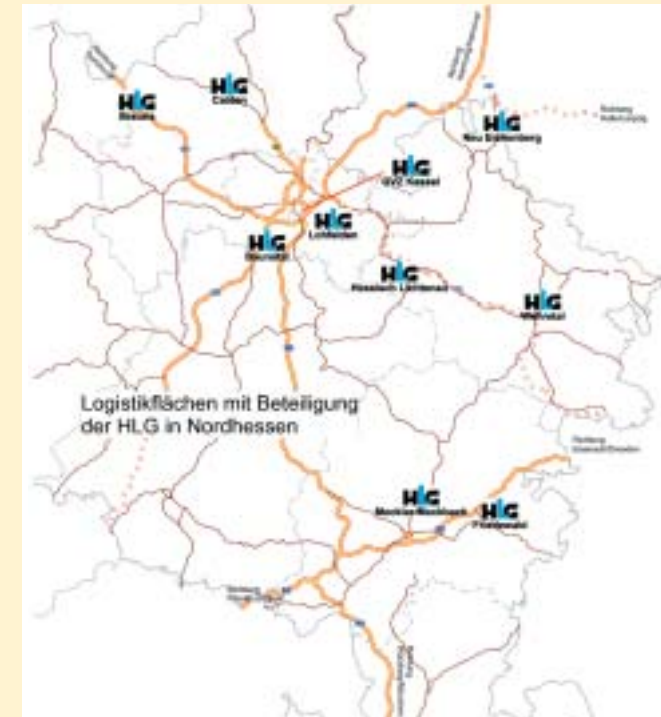
wie auf niedersächsischer Seite die Fertigstellung der A 38 (Göttingen-Leipzig).

Interkommunale Zusammenarbeit als Fördervoraussetzung

Besondere Aufmerksamkeit – gerade auch in den Beratungsgesprächen der HLG im Vorfeld von Entwicklungsprojekten – kommt der interkommunalen Zusammenarbeit zu. In Hessen ist die Ausweisung regionaler bzw. interkommunaler Gewerbegebiete eine wesentliche Voraussetzung zur Erlangung von Fördermitteln aus den EU-Förderprogrammen.

Vorausschauende Bodenbevorratung und Standortentwicklung durch die HLG

Die Standorte, die die HLG im Rahmen der Bodenbevorratung als Entwicklungsträger oder im Rahmen einer Geschäftsbesorgung für die Kommunen entwickelt, zeichnen sich durchweg durch ihre ausgesprochen günstige Verkehrsanbindung



Logistikflächen Nordhessen

an die Autobahnen und Bundesstraßen Nordhessens und der angrenzenden Regionen aus. In enger Abstimmung mit den zuständigen Wirtschaftsfördereinrichtungen und dem Regionalmanagement Nordhessen bevorrätet die HLG in 9 von 19 Großprojekten ca. 410 von 590 Hektar Gewerbe-, Logistik- sowie Sondergebietsflächen.

Unter der Maßgabe der Vermeidung regionaler Konkurrenzen umfasst das besondere Aufgabenprofil der HLG in der Bodenbevorratung:

■ Kommunen bei der Schwerpunktbildung in der Bauleitplanung beraten,

■ eine leistungsfähige Infrastruktur schaffen,

■ Leistungsprofile für die einzelnen Gebiete erarbeiten und in der Vermarktung anwenden,

■ erschließungstechnische und ökonomische Vorprüfung,

■ Verhandlungsführung im Grunderwerb,

■ freihändiger Grunderwerb auf eigenen Namen und eigene Rechnung über Notarverträge oder freiwillige Umlenkungsmaßnahmen,

■ Projektsteuerung und Bauoberleitung,

■ Dokumentation, Rechnungslegung, Verwaltung und Berichterstattung gegenüber Kommunen und Kontrollinstitutionen,

■ ständiges ökonomisches Controlling, einschließlich Prognosebildung.

Vermarktungserfolge bei der Umsetzung der Konzepte – siehe Übersicht – hängen auch von der anstehenden dritten Konversionswelle ab. Besonders Nordhessen ist von der Schließung einer Vielzahl von Kasernenstandorten und Truppenübungsplätzen betroffen. Es ist absehbar, dass einige Standorte direkt in Wettbewerb treten zu bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen. Die HLG ist hier in Kommunen und einem Arbeitskreis des Regierungspräsidiums beratend tätig um verträgliche Lösungen auszuloten.

Projektübersicht zu drei exemplarischen Logistikstandorten der HLG

Güterverkehrszentrum Kassel

Verknüpfung von Schiene und Straße an der A 7

■ Rechtlicher Rahmen: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB

■ Entwicklungsträger: HLG im Auftrag des Zweckverbandes Raum Kassel

■ Bebauungsplan: Sondergebiet Logistik und Güterverkehrszentrum mit Ansiedlungsbegrenzung auf Logistik-affine Betriebe und Einrichtungen

■ Flächenankauf seit 1997; erste Ansiedlungen 1998



Logistik Park Neu-Eichenberg

Logistikpark modernster Ausprägung an der A 38

■ Rechtlicher Rahmen: Abweichungsverfahren zum Regionalplan Nordhessen abgeschlossen

■ Träger der Bodenbevorratung: HLG im Auftrag der Gemeinde Neu-Eichenberg (Werra-Meißner-Kreis)

■ Bebauungsplan: Arbeiten werden demnächst begonnen

■ Flächenankauf: ab 2005

Interkommunales Gewerbegebiet „A 44-HiddeserFeld“

■ Rechtlicher Rahmen: Bebauungsplan, freihändiger Grunderwerb

■ Träger der Bodenbevorratung: HLG im Auftrag der Stadt Wolfhagen und der Gemeinde Breuna (Landkreis Kassel)

■ Bebauungsplan: Gewerbegebiet, Schwerpunkt auf Logistik und überregional wirtschaftende Unternehmen

■ Flächenankauf: ab 2001, erste Ansiedlungen in 2001 (150.000 qm), 2003 (25.000 qm) und 2005 (2.500 qm)



Neuausrichtung der Rahmenbedingungen in der Region für die Logistikbranche

Über das Flächenangebot hinaus werden in der Region auch die Rahmenbedingungen für Logistiker grundlegend neu

ausgerichtet: Wissenschaftliche Einrichtungen wie der neue Lehrstuhl Mobilitätswirtschaft an der Universität Kassel, Einrichtungen der Wirtschaftsakademie zum Thema Logistik, die kontinuierliche Durch-

führung des Logistiktages in Bad Hersfeld wie auch das Netzwerk MovinNet für alle, die beruflich mit der Logistik oder einem Teilaspekt befasst sind, wurden eingerichtet bzw. inhaltlich neu gefasst.

Ziel dieser Anstrengungen für die Region Nordhessen: Seitens des Regionalmanagements werden für das Jahr 2015 etwa 10.000 neue Arbeitsplätze in diesen Themenfeldern prognostiziert.



Schaffung von Einkommensalternativen durch Biogasanlagen

Bis Mitte letzten Jahres konnte man den Betrieb einer Biogasanlage ohne Übertreibung als Betätigungsfeld für Idealisten und teilweise sogar als finanzielles Zuschussgeschäft bezeichnen. Der wesentliche Vorteil lag bis dato in einem deutlich reduzierten Geruchspotenzial der behandelten Gülle und somit in einer leichter erzielbaren Akzeptanz bei der Errichtung und dem Betrieb von Tierhaltungsanlagen. Die Vergütungssätze für den eingespeisten Strom reichten in der Regel vor allem bei Anlagen im unteren Leistungsbereich nicht aus, um nachhaltig positive wirtschaftliche Ergebnisse zu erzielen.

Mit der Novellierung des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG), die am 1. August 2004 in Kraft getreten ist, hat sich diese Situation grundlegend verändert. Das neue EEG bietet Rahmenbedingungen, die das Betreiben einer Biogasanlage zur realen Alternative beim Erzielen eines verbesserten Betriebseinkommens werden lassen. Die Branche boomt. Zahlreiche Landwirtschaftsbetriebe aber auch Institutionen, wie z. B. Stadtwerke, planen die Errichtung einer Anlage zur Biomasseverwertung.

Aufgabenspektrum für die Landgesellschaft

Mitarbeiter der Landgesellschaft beschäftigen sich schon seit Ende der 90er Jahre intensiv mit dem Thema Biogasanlagen und haben sich zudem laufend weitergebildet, beispielsweise in Informationsveranstaltungen des Fachverbandes Biogas. Es wurden auch bereits eine ganze Reihe derartiger Projekte planerisch begleitet. Durch ihre vielfältigen Betätigungsfelder, Kenntnisse über die Landwirtschaft und den ländlichen Raum sowie umfangreiche Erfahrungen im Rahmen von immissions-



Neubau einer Biogasanlage (im Kreis Bad Doberan) mit einem Anschlusswert von 160 kW und eines Schweinemaststalles mit 3.000 Plätzen; Inbetriebnahme der Anlagen im Jahr 2004; Erweiterung der Biogasanlage auf 500 kW für das Jahr 2006 vorgesehen

schutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sind die Landgesellschaften geradezu prädestiniert dafür, potenziellen Investoren auch bei Biogasanlagen Kompetenz und Leistungsvielfalt objektiv und unabhängig aus einer Hand bieten zu können.

Dies scheint um so wichtiger, als nach Novellierung des EEG eine Vielzahl von Firmen und Beratern in Biogasprojekten ein lukratives Geschäftsfeld erkannt haben. In der allgemeinen Euphorie wird dabei leider oft nicht ausreichend darüber informiert, dass Biogasanlagen hochkomplexe Systeme sind, die ebenso akribisch gemagt werden müssen, wie beispielsweise eine Hochleistungsmilchviehherde. Aus der Gärbiologie erwachsen hohe Anforderungen an die Bewirtschaftung. In die Wirtschaftlichkeitsberechnungen müssen auch die konkreten Gegebenheiten vor Ort einfließen und entsprechend kalkuliert werden.

Herstellerunabhängige Information und Beratung

Wichtige Themen bei allen Informationsveranstaltungen und Einzelberatungen sind die Grundlagen der Biogaserzeugung und der Ablauf der gärbiologischen Vorgänge. Ebenso die Technik der Biogasgewinnung und verschiedene technologische Lösungen sowie die Vermittlung eines Überblicks über die verschiedenen am Markt angebotenen Varianten von Feststoffdosierern, Fermenter- und Rührwerkstechnik, Heizungssystemen für Fermenter, Gasreinigung, Entschwefelung, Gasentfeuchtung durch Kühlung, Gaslagerung sowie die Gasverbrennung durch Zündstrahl- bzw. Gas-Otto-Motoren. Außerdem werden die Vorteile und Chancen, aber auch die mit dem Betrieb einer Anlage verbundenen Risiken dargestellt sowie die Förderung und der Ablauf von Genehmigungsverfahren erläutert.

Wirtschaftlichkeitsanalyse, Genehmigungsmanagement, Baubetreuung, Fördermittelbeantragung und -abrechnung aus einer Hand

Neben der Erstberatung wird von der Landgesellschaft die Erstellung von umfassenden Wirtschaftlichkeitsanalysen, die komplette Genehmigungsplanung (incl. standortbezogener Einzelfallprüfung gemäß UVP-Gesetz, BImSch-Antrag, Explosionsschutz-Dokumentation und Ausgleichs- sowie Nährstoffbilanzierung) einschließlich Baubetreuung und die Beantragung von Fördermitteln sowie deren ordnungsgemäße Abrechnung bis zur

Erstellung des Verwendungsnachweises angeboten.

Problematischen baurechtlichen Anforderungen, wie z. B. die Errichtung von zwei oder mehreren 500 kW-Anlagen an einem Standort, kann durch die Erarbeitung von Vorhaben- und Erschließungsplänen Rechnung getragen werden.

Erfolgreiche Projektumsetzungen – überregionale Zusammenarbeit mit anderen Landgesellschaften

Die Landgesellschaft arbeitet bei der Umsetzung von Biogasprojekten mit zahl-

reichen Fachfirmen zusammen, ist jedoch grundsätzlich unabhängig und firmenneutral.

Bisher hat die Landgesellschaft an 15 fertig gestellten Neuanlagen sowie an 12 Erweiterungen bestehender Anlagen Planungsleistungen erbracht. Gegenwärtig befinden sich 20 weitere Anlagen in Planung bzw. bereits im Genehmigungsverfahren. Zahlreiche weitere Verfahren sind in Vorbereitung.

Projekte werden aktuell nicht nur in Mecklenburg-Vorpommern, sondern z. T. auch im Rahmen des BLG-Planungsbundes in Brandenburg sowie gemeinsam mit den Landgesellschaften in Sachsen-Anhalt sowie Schleswig-Holstein und künftig auch in Thüringen begleitet.



Unterstützung von Landwirten beim Nutzungstausch – praktische Erfahrungen eines Moderators

Der Erhalt bzw. die Schaffung verfahrenstechnisch günstiger Bewirtschaftungseinheiten (Feldstücke) ist eine wesentliche Voraussetzung für den effizienten Einsatz landwirtschaftlicher (Groß-)Technik. Die Landwirte sind sich dessen bewusst und von daher in der Regel bereit sowie meist ohne fremde Hilfe in der Lage, derartige Einheiten auf dem Wege des Nutzungstausches (Pflugaustausch) zu schaffen. In den neuen Bundesländern besteht darüber hinaus die zwingende Notwendigkeit zur Einigung, da viele Flurstücke aufgrund der Veränderungen des Wegenetzes in der DDR bis heute wegeseitig nicht erschlossen sind. Die sichtbaren, vergleichsweise großen Bewirtschaftungseinheiten täuschen darüber hinweg, dass die darunter liegende Eigentumsstruktur sehr kleinteilig ist.

Die Landgesellschaft bietet den Landwirten, gestützt auf GIS/EDV-Programme (Standard-Software und eigene Entwicklung) ihre Unterstützung bei der Lösung von Konflikten beim wertgleichen Tausch an. In den vergangenen drei Jahren wurden in zwei Gemarkungen in Sachsen-Anhalt umfangreiche Verfahren zum Nutzungstausch durchgeführt. Die Vorgehensweise sowie die hierbei gewonnenen Erfahrungen sollen nachfolgend dargestellt werden.

Ausgangssituation

In beiden Verfahren gab es, wie die Zusammenfassung der Verfahrensdaten in Tab. 1 zeigt, ähnliche Ausgangssituationen. Eigenständige Versuche der Landwirte zur Lösung der Probleme scheiterten in beiden Gemarkungen an der Zuordnung/Verteilung der Differenz zwischen der Summe der (gepachteten) Katasterflächen und der tatsächlich nutzbaren Fläche. Es fehlten ca. 10 bzw. 12

Hektar Ackerfläche. Allerdings waren auch Unterschiede vorhanden. So gab es in der Gemarkung L. bis zum Abschluss des Nutzungstauschverfahrens keine separaten Tauschverträge zwischen den Landwirten, obwohl dieser seit Anfang der 90er Jahre praktiziert wurde. In der Gemarkung H. waren bisher von Jahr zu Jahr bilateral neue Tauschverträge geschlossen worden. Durch den Ausbau einer Autobahn wurden Flächen dauerhaft entzogen. Da es keine Stelle gab,

Verfahrensdaten		
	Gemarkung L. Februar 2001 bis März 2003	Gemarkung H. März 2002 bis März 2004
Bearbeitungszeitraum		
gesamte GIS erfasste Fläche (geografische Fläche)	1.089 Hektar	1.806 Hektar
beteiligte Landwirte	19	11
Anzahl erfasste Flurstücke	1.365	976
Anzahl erfasste Fluren	12	7
Flächendifferenz	ca. 10 Hektar	ca. 12 Hektar
Anzahl erfasste Feldstücke	110	110
eingebrachte gepachtete Fläche in Hektar	1.000	940
davon nutzbar	974	923
nicht nutzbar	26	17

die hier ordnend mitwirkte, sind auch Flächen im Tausch verblieben, die gar nicht mehr zur Verfügung standen.

Methodik zur Bearbeitung

Zwischen der Landgesellschaft und den betroffenen Landwirten wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen.

■ Mit Hilfe der GIS/EDV-Programme ArcView®/ArcFlur, WGEO, ArcCad und AutoCAD wurden die Flurkarten und Flurstücke erfasst (gescannt und georeferenziert) und mit aktuellen Luftbildern verschnitten. Unter aktiver Beteiligung der Landwirte erfolgte auf der Grundlage der Luftbilder die Digitalisierung der genutzten Feldstücke. Die eingebrachten Eigentums- und Pachtflächen wurden flurstücksgenau ermittelt und in einer Datenbank registriert.

■ Im folgenden Schritt wurden die genutzten Feldstücke mit den Flurstücken verschnitten und datentechnisch ausgewertet. Daraus ergab sich für jeden beteiligten Landwirt die nutzbare Pacht-/Eigentumsfläche, die nicht nutzbare Pachtfläche und die tatsächlich bewirtschaftete Fläche. Diese Ergebnisse wurden mit den Landwirten erörtert und festgestellt.

■ Auf der Grundlage der festgestellten Einlage – wegen der Homogenität der jeweiligen Standorte nur der Flächenumfang, nicht die Bodengüte – erfolgte dann die notwendige neue Zuteilung bzw. Änderung der Feldstücke. Die Neueinteilung wurde zunächst am PC vorgenommen; nach Bestätigung durch die Landwirte wurden die geänderten Bewirtschaftungsgrenzen mit einem GPS-Vermessungsgerät in der Örtlichkeit abgesteckt.

Probleme bei der Bearbeitung

Bei der beschriebenen Vorgehensweise sind auch einige Besonderheiten zu beachten. Die am PC ermittelte Größe eines Flurstücks weicht regelmäßig und in unterschiedlichem Maße von der im Kataster geführten Flurstücksgröße ab. Ursachen sind Kartenfehler (Zeichenfehler) der



Pachtsituation vor Neuordnung der Bewirtschaftung



Nutzungssituation nach Neuordnung

- einzelne Landwirte bewirtschafteten größere Flächen als ihnen nach ihren Pachtverträgen zustanden.

Nach Erläuterung und Diskussion des Ist-Zustandes waren zum Teil schwierige und langwierige Verhandlungen notwendig, bis alle beteiligten Landwirte das Ergebnis akzeptierten. Bis zur endgültigen Neueinteilung der Feldstücke mussten in beiden Verfahren 7 Vorschläge erarbeitet werden. Vor allem durch diesen Umstand verlängerte sich die Bearbeitungszeit weit über das anfangs kalkulierte Maß hinaus.

Ergebnisse/Erfahrungen

Beide Verfahren wurden über den Zeitraum von ca. 2 Jahren bearbeitet.

In der Gemarkung L. wurde der ausgearbeitete Tauschvertrag von allen 19 Landwirten, die den Vertrag unterzeichnet hatten, schließlich akzeptiert.

Die Kosten des Verfahrens (vor allem die Aufwendungen des Moderators) wurden in diesem

Verfahren mit öffentlichen Mitteln bezuschusst. Empfänger der Fördermittel sind die beteiligten Pächter bzw. Eigentümer der Grundstücke. Die Förderung ist neben anderen sinnfälligen Bedingungen an den Erfolg des Vorhabens gebunden.

Zu den bedeutsamsten, weil flächendeckend kaum erfüllbaren Voraussetzungen für die Förderung derartiger „moderierter“ Tauschverfahren gehört das Vorliegen von Pachtverträgen mit mindestens 10-jähriger (Rest-) Laufzeit. In Abstimmung mit der bewilligenden Stelle (Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung) wurden nur für die Flurstücke Fördermittel gezahlt, die dieses Kriterium erfüllten. Für die übrigen Flächen mussten die Landwirte die Kosten selbst in voller Höhe tragen.

Der Moderator des Verfahrens ist wegen des nicht in seiner Hand liegenden erfolgreichen Abschlusses des Verfahrens gezwungen, die Erstattung seiner Kosten für den Fall des Misserfolgs seiner Bemühungen von den beteiligten Landwirten zu erhalten.

Die tatsächlichen Aufwendungen werden vor allem vom Verhandlungsaufwand

bestimmt. Dieser hängt entscheidend von der Einsicht und Kompromissbereitschaft der beteiligten Landwirte ab. Die vorkalkulierten Kosten, in diesen konkreten Aufträgen i. H. v. etwa 15 EUR/Hektar, wurden im Verfahren L. um etwa 30 Prozent und im Verfahren H. um 100 Prozent überschritten.

Im Verfahren H. konnten Fördermittel nicht beantragt werden, weil die beteiligten Landwirte nicht bereit waren, eine Haftungserklärung (Kostenübernahme) gegenüber der bewilligenden Stelle abzugeben.

Der erarbeitete Tauschvertrag wurde in der Örtlichkeit zwar abgesteckt und die Flächen von den Landwirten in Besitz genommen, jedoch wurde der Tausch-

vertrag vom größten Bewirtschafter nicht unterzeichnet. Trotz mehrfacher Nachverhandlungen, auch unter Einbeziehung der berufständischen Vertretung, konnte keine Akzeptanz erreicht werden.

Fazit

Der moderierte Nutzungstausch kann eine große Hilfe für die Landwirte bei der fairen Ordnung der Flächenbewirtschaftung sein.

In den meisten Fällen einigen sich die Unternehmen ohne fremde Hilfe. Nur schwierige Fälle werden an unabhängige Moderatoren herangetragen. Die Erfolgchancen des Moderators sind größer,

hängen aber auch von der Einsichts- und Kompromissfähigkeit der Beteiligten ab. Zwangsmittel zur Durchsetzung des Tauschplanes existieren nicht.

Die Förderung des Nutzungstausches ist sinnvoll, da sie neben der finanziellen Entlastung der Teilnehmer einen die Kompromissfähigkeit erhöhenden Effekt hat.

Bei der Ausgestaltung der Förderbedingungen sollte überlegt werden, die Bedingung 10-jähriger Pachtverträge dergestalt zu ändern, dass alle Flächen unabhängig von der Pachtzeit in die Förderung einbezogen werden können, eine erneute Förderung des Bewirtschaftungstausches dann aber erst nach frühestens 10 Jahren möglich ist.



Vorbereitender Grunderwerb für die Ostseeautobahn A 20

Die Autobahn Lübeck-Stettin ist eines der bedeutendsten Straßenbauvorhaben der „Verkehrsprojekte Deutsche Einheit“. Die A 20 führt durch Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg. Ihre Gesamtlänge beträgt rund 323 km. Die Autobahn verbindet die Städte Lübeck, Wismar, Rostock, Stralsund und Greifswald, die Insel Rügen über den neuen Rügenzubringer, die Städte Neubrandenburg, Anklam, Pasewalk und Prenzlau mit Stettin bzw. Berlin. In ihrer Gesamtheit bedeutet diese Fernstraße einen unverzichtbaren Beitrag für eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur im Nordosten Deutschlands und darüber hinaus für das weitere Zusammenwachsen Europas.

Gezielter Einsatz von Instrumenten des Flächenmanagements zur Lösung von Landnutzungskonflikten

Für den ersten Abschnitt, die 16,8 km lange Teilstrecke auf schleswig-holsteinischem Gebiet zwischen der A 1 und der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern, bestand ein Flächenbedarf von rund 920 Hektar. Hiervon wurden 245

Hektar als Eingriffsflächen, 625 Hektar als Ausgleichsflächen und 50 Hektar Bodenentnahmen für Untergrundmaßnahmen benötigt.

Eine Flächenbeschaffung in dieser Größenordnung war dem Bund ohne Eingriff in die Existenzfähigkeit vieler betroffener Betriebe allein nicht möglich.

■ In Kenntnis dieser Situation hat die Landgesellschaft bereits vor Abschluss des Linienbestimmungsverfahrens in eigenem Namen und für eigene Rechnung eine umfangreiche Bodenbevorratung im Großraum der Hansestadt Lübeck betrieben.

Diese Eigeninitiative und auch eine über-

aus kooperative Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr (ab 1. Januar 2005 Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein) bei zurückliegenden Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen führten bereits 1996 zum Abschluss eines Auftrags- und Treuhandvertrages, in dem der Landgesellschaft der vorbereitende Grunderwerb für die A 20 übertragen wurde.

■ Der Grunderwerb konnte in der Regel über freiwillige Landtauschverfahren bis zum Baubeginn des 2. Abschnittes im Juni 2002 im Wesentlichen abgeschlossen werden. Jedem Vollerwerbsbetrieb wurden somit gleichwertige, oftmals bessere Ersatzflächen zur Verfügung gestellt; etliche Milchviehhaltende Betriebe haben ihre Milchquote über Quoten der Landgesellschaft aufstocken können.

Die Verkehrsfreigabe für den Lückenschluss zwischen Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern wurde am 14. Dezember 2004 durchgeführt; parallel dazu gehen die Vorbereitungen für die Weiterführung der A 20 in Richtung Westen mit großer Intensität voran.

Weiterer Abschnitt in der Realisierungsphase

■ Der Planfeststellungsbeschluss für den Abschnitt zwischen der A 1 und Geschendorf erfolgte am 30. Juli 2004.

Die Landgesellschaft und der Bund verfügen in diesem Bereich über einen Flächenvorrat von ca. 670 Hektar. Dieser Flächenkomplex wird, sofern die Grundstücke sich noch nicht in den überplanten Bereichen befinden, federführend durch die Landgesellschaft über freiwillige Landtauschverfahren für den Grunder-

werb der Trassen- und Ausgleichsflächen eingesetzt. Als Besonderheit ist in diesem Zusammenhang hervorzuheben, dass der Beschluss weder von Naturschutzverbänden noch von privaten Anliegern beklagt worden ist.

■ Der erste Spatenstich konnte dadurch am 5. Oktober 2004 erfolgen. Die problemlose Planfeststellung ist zum einen darauf zurückzuführen, dass seitens der Planung im Straßenbauamt Lübeck eine größtmögliche Abstimmung mit allen Beteiligten erfolgte. Zum anderen hat der weit vor dem Planfeststellungsbeschluss vorgenommene Grunderwerb von Trassen- und Ausgleichsflächen unter Bereitstellung hervorragender Tauschflächen Klagen der am stärksten betroffenen Grundeigentümer verhindert.

■ Die Landgesellschaft hat sich im Vorwege gezielt um Problemfälle gekümmert und Lösungen herbeigeführt. Die ersten gezielten Ersatzlandankäufe sind im März des Jahres 1999 erfolgt, sowohl im eigenen Risiko der Landgesellschaft als auch direkt im Auftrag des Bundes.

Vorausschauende Bodenbevorratung als Schlüssel für die Realisierung von Verkehrsprojekten unabdingbar

■ In den zukünftigen Autobahnabschnitten zwischen Geschendorf und Wittenborn westlich von Bad Segeberg wird derzeit das Linienbestimmungsverfahren durchgeführt. Bereits im Laufe des Jahres 2005 soll das Planfeststellungsverfahren eingeleitet werden.

■ Die westliche Elbquerung wird planerisch vom Land Schleswig-Holstein mit

Hochdruck vorangetrieben. Zurzeit erwirbt die Landgesellschaft auf eigenes Risiko in dem Bereich zwischen der Elbe und der Autobahn A 7 einen Flächenvorrat, der bei später folgenden Grundstücksverhandlungen mit den Landwirten auf die Trasse oder in Ausgleichsräumen getauscht werden soll.

■ Auch im Hinblick auf die Aufgaben der Landgesellschaft im Bereich der westlichen Elbquerung ist in Itzehoe in der Kreisgeschäftsstelle der Kreisbauernverbände Steinburg und Pinneberg eine Sprechstelle eingerichtet worden. Durch die sehr gute Zusammenarbeit mit dem landwirtschaftlichen Berufsstand und das frühzeitige Handeln der Landgesellschaft in Verbindung mit den zuständigen Stellen des Landesbetriebes für Straßenbau können die zum Teil gravierenden Eingriffe in die Agrarstruktur des Planungsraumes erheblich abgemildert werden.

Zwischenergebnisse und Ausblick

Der Umfang der im Zeitraum von 1996 bis heute von der Landgesellschaft umgesetzten Flächen zwischen der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern und der Elbe beträgt 2.837 Hektar im Gesamtwert von rund 43 Mio. EUR. Der überwiegende Teil davon erfolgte im Risiko der Landgesellschaft Schleswig-Holstein. Die Fertigstellung des Infrastrukturprojektes „A 20“ in Schleswig-Holstein, das hinsichtlich Planung und Finanzierung noch nicht abgeschlossen ist, wird voraussichtlich im nächsten Jahrzehnt erfolgen. Bis dahin betrachtet die Landgesellschaft den vorbereitenden Grunderwerb für die A 20 als eine ihrer vordringlichsten Aufgaben.

Standort wegen Landnutzungskonflikten heftig umstritten

Erwartungsgemäß stieß die Standortwahl auf heftigen Widerspruch in der Bevölkerung. Auch von der Stadt Leinfelden-Echterdingen, auf deren Gemarkung das Vorhaben realisiert werden sollte, war zunächst kein Einverständnis zu erhalten.



oben: Messengelände November 2004

rechts: Modell der Messe mit 2-fingrigem Parkhaus über die A 8

In dem betroffenen Gebiet kam es schon in der Vergangenheit zu massivem Flächenentzug für Infrastrukturprojekte. Zu nennen sind der Ausbau der B 27, die Verlängerung der Landebahn des Flughafens Stuttgart, verbunden mit einer Verlegung der Autobahn A 8, der Ausbau der Autobahn-Anschlussstelle A 8/B 27 Stuttgart-Degerloch (sog. Echterdinger-Ei) im Zusammenhang mit mehreren Flurbereinigungen. Besonders die Landwirte „auf den Fildern“ klagen über die Betroffenheit vom Flächenentzug. Die „Filderböden“, mit 80 Bodenpunkten eine Rarität im Land, gelten als wertvoll und sehr ertragreich. Zudem wurde ein Messeneubau als notwendige Infrastrukturmaßnahme grundsätzlich in Frage gestellt.

Landesmessegesetz

Mit der Verabschiedung eines speziellen Landesmessegesetzes im Dezember 1998 wurde die Rechtsgrundlage für die Planfeststellung geschaffen. Nach längerem Rechtsstreit wurde der Planfeststellungsbeschluss im März 2004 vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt.

Landsiedlung mit dem Grunderwerb in emotional geladenem Umfeld beauftragt

Die Landsiedlung, die seit 1998 mit dem Grunderwerb beauftragt ist, wurde vor die Aufgabe gestellt, in diesem sensiblen Umfeld die notwendige Bedarfsfläche von knapp 100 Hektar zu erwerben.

■ Inzwischen hatten sich die Gegner des Messeneubaues organisiert. 5 Landwirte aus Leinfelden-Echterdingen sowie NABU und BUND klagten gegen den Planfeststellungsbeschluss. Die klagenden Landwirte machten eine Existenzgefährdung geltend, die vom



Gericht auch bestätigt wurde. Die Klagen gegen den Planfeststellungsbeschluss wurden vom Verwaltungsgericht Stuttgart abgelehnt. Die Kläger kündigten an, in die nächste Instanz zu gehen.

■ Erst nach der Bestätigung des Planfeststellungsbeschlusses im März 2003 konnte der Grunderwerb mit Nachdruck erfolgen. Bei einem zunächst geplanten Baubeginn im Juli 2004 blieb nicht viel Zeit. Der Zeitrahmen wäre schon in einem unumstrittenen Umfeld sehr ehrgeizig gewesen. Erwartungsgemäß stellte sich schnell heraus, dass sich viele Eigentümer gegen den Verkauf sperren.

■ Neben den Bemühungen um den Grunderwerb wurde die Landsiedlung auch beauftragt, die Unterlagen für die sich abzeichnenden Enteignungsverfahren vorzubereiten. In der Zeit von Dezember 2003 bis Juli 2004 wurden ca. 130 Anhörungsverfahren beim Regierungspräsidium Stuttgart durch Mitarbeiter der Landsiedlung betreut. Dies ergab in der Summe 1.500 Aktenorder Dokumente.

■ Bis zu 20 Mitarbeiter der Landsiedlung waren mehrere Monate mit Tätigkeiten für das Besitzzeinsweisungs- und Enteignungsverfahren beschäftigt. Erschwerend wirkte sich die Tatsache aus, dass nicht nur die Eigentumsverhältnisse zu klären und zu dokumentieren waren, sondern auch die Pacht- bzw. Bewirtschaftungsverhältnisse inklusive Pflugtausch.

Das Angebot von Ersatzbetrieben aus der Hofbörse der Landsiedlung führte zum Erfolg

■ Den 5 klagenden Landwirten wurden insgesamt 11 interessante Hofstellen aus dem Bestand der Hofbörse der Landsiedlung angeboten, die außerhalb des „Fildergebietes“ liegen.

■ Nach rund drei Monaten streng vertraulichen Verhandlungen der Geschäftsleitung mit einem der klagenden Landwirte gelang im Juli 2004 der Durch-

bruch: Ein Hof in Oberschwaben aus dem Bestand der Hofbörse der Landsiedlung wurde von diesem Landwirt als neuer Betriebsstandort akzeptiert.

Die frei werdende Bewirtschaftungsfläche konnte den verbleibenden 4 Klägern zugeteilt werden. Weitere ca. 20 Hektar Fläche, die zudem als Ersatzland erworben werden konnten, stand bzw. steht teilweise noch zum Ausgleich zur Verfügung.



aktiv für
band und
beute

**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

Unabhängige Planung und Projektsteuerung von Bioenergieanlagen

Nach der Novellierung des Energieeinspeisegesetzes (EEG) und des Baugesetzbuches (BauGB) ist auch in Niedersachsen eine vermehrte Nachfrage nach Biogasanlagen durch die Landwirtschaft festzustellen. Das EEG sowie das BauGB haben dafür gesorgt, dass die Landwirtschaft durch den Verkauf von Strom ein neues Standbein erhält. „Vom Landwirt zum Energiewirt“ heißt das Schlagwort. Es sind bereits und es werden landwirtschaftliche Betriebe vollständig auf die Produktion für Energiemasse umgestellt. Begünstigt wird diese Entwicklung durch die veränderte Prämienauszahlung im Rahmen der EU-Agrarreform, da infolge der sog. Entkopplung keine Bindung an die Fläche und Frucht mehr besteht.

Generalunternehmer-Variante

Der Bioenergiesektor boomt. Nachfragebedingt besteht die Tendenz überhöhter Investitionskosten. Wegen des prozentualen jährlichen Abzugs bei der Einspeisevergütung werden in der Praxis leider auch in aller Hektik übereilte Entscheidungen getroffen. Wenig Erfahrung und das Verlangen nach hoher Funktionssicherheit tragen dazu bei, dass häufig mit Gene-



Überlauf in Endlager

Die 4 verbleibenden Kläger zogen im August 2004 ihre Klagen zurück.

■ In der Folge gelang es die Zahl der noch notwendigen Enteignungsverfahren auf vier zurückzuführen. Dabei handelt es sich nicht um Vollerwerbsbetriebe. Alle Übrigen noch benötigten Flächen wurden von der Landsiedlung bis Ende August 2004 erworben.

- Die Klage des NABU wurde auf Grund von Verfahrensfehlern abgewiesen. Die Klage des BUND ist noch anhängig.

Arbeit der Landsiedlung erfährt Anerkennung

Am 14. September 2004 konnte der Spatenstich zur Neuen Landesmesse erfolgen.

Vom Ministerpräsidenten des Landes, Erwin Teufel, wurde bei den Festlichkeiten ausdrücklich die Leistung der Landsiedlung lobend erwähnt.

nik, diese wurde jedoch weder im unbeplanten Außenbereich mit seinen speziellen Bedürfnissen noch mit den Anforderungen der Landwirtschaft realisiert. Es fehlt insofern an Erfahrung. Komponentenhersteller, die als Generalunternehmer auftreten, sind stark produkt- und systemgebunden und können wiederum nicht auf die speziellen Bedürfnisse des einzelnen Bauherrn eingehen. Auch hier ist es so, dass die allermeisten Komponenten zugekauft werden und einem entsprechenden Zwischenhandel unterliegen.

Zweifelsohne bietet die Generalunternehmervariante Vorteile bei der Durchsetzung von Mängelansprüchen wegen einfacherer Nachweispflicht.

Planermodell

Die GU-Variante ist das eine Extrem, das andere das Planermodell. Es sieht in seiner reinen Form die Aufgaben von der Vorplanung bis zur Abnahme und Begleitung während des Gewährleistungszeitraums vor. Der Vorteil dieser Variante ist die Ausschaltung des Zwischenhandels bei detaillierter Gewerkeausschreibung sowie die unabhängige Baubegleitung im Rahmen der Realisierung als Unterstützung für den Bauherrn. Nachteil dieser Variante ist die

genaue Definition der Schnittstellen in einem in sich geschlossenen und voneinander abhängigen Prozess.

NLG favorisiert Kombinationslösung

Da beide Varianten sowohl Vor- als auch Nachteile haben, bietet die NLG die Leistungen in einer Kombination beider Modelle an.

■ Durch eine unabhängige Standortanalyse können Standorte und Systeme im Vorhinein unbefangen beurteilt und unter Berücksichtigung der betriebsindividuellen Umstände abgestimmt werden.

■ Das Standort- und Genehmigungsmanagement wird immer anspruchsvoller. Hier hat die NLG viel Erfahrung mit den Genehmigungsbehörden vor Ort aus dem spezialisierten Agrarbau, besonders auch im privilegierten Außenbereich. Durch unterschiedliche Auslegung der Privilegierung ist bei den meisten Gemeinschaftsanlagen eine vorhabensbezogene Bauleitplanung notwendig.

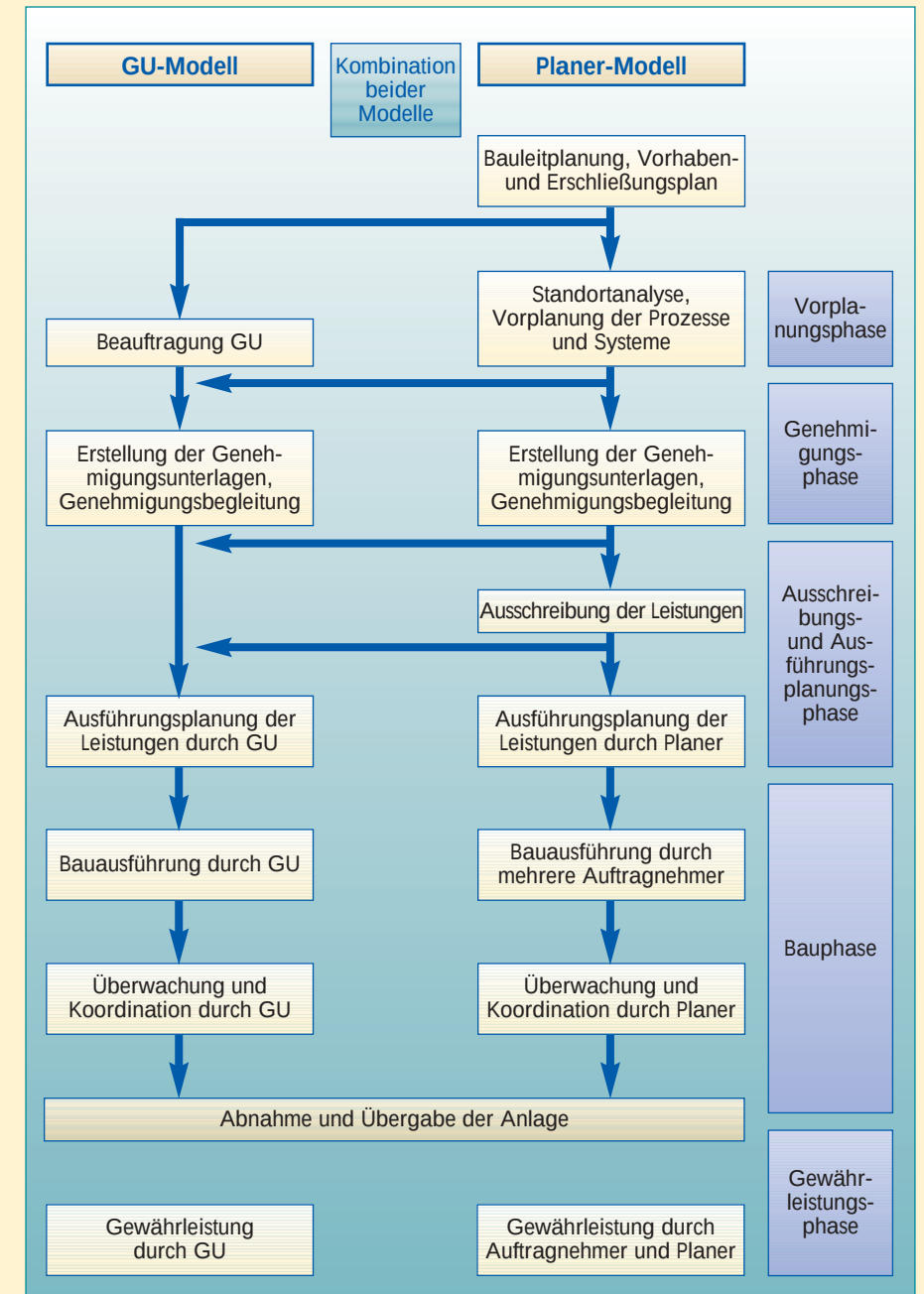
Dies alles sind Ingenieurleistungen, die mit der eigentlichen Biogastechnik wenig gemein haben und am besten durch ein Ingenieurbüro geleistet werden können, das zum einen regional präsent ist und zum anderen über ein Netzwerk zu allen wesentlichen Akteuren im ländlichen Raum verfügt.

■ Es kann sowohl eine funktionale Ausschreibung für ausschließlich nur einen Anbieter erfolgen, als auch eine gewerkeweise Vergabe stattfinden. Die Kombination beider Modelle ist derzeit die beste Lösung. Durch die Bündelung verschiedener Leistungen im prozesstechnischen Bereich lässt sich das Vertrauensbedürfnis derzeit am besten stillen, andererseits besteht jedoch bei den Anbietern der Biogastechnik wenig Interesse, sich mit Erschließungsmaßnahmen, Fahriloanlagen und Hallenbauten zu beschäftigen und hierfür in Haftung zu stehen.

- In der Realisierungsphase erfolgt die Bauleitung und Baubetreuung um dem Landwirt mit unabhängiger fachkundiger Hilfe zur Seite zu stehen.

Aufgaben für die NLG

Die Landgesellschaft hat sich frühzeitig auf dieses neue Tätigkeitsfeld vorbereitet.



Durch die Erbringung von unabhängigen Ingenieurleistungen, durch Bündelung von notwendigem Know-how im Bereich von Bioenergieanlagen sollen für Investoren die Kosten reduziert und die Wirtschaftlichkeit erhöht werden. Angeboten werden:

- Projektmanagement,
- bauleitplanerische und bautechnische Ingenieurleistungen,
- Tragwerksplanung,
- Eingrünung und Entwässerungsplanung
- sowie tiefbautechnische Ingenieurleistungen.

Derzeit wird von der NLG die Errichtung von über 30 Bioenergieanlagen begleitet. Der Tätigkeitsumfang richtet sich von der bloßen Bauantragstellung bis zum vollständigen Projektmanagement von BImSchG-pflichtigen Anlagen mit Bauleitung und Baubetreuung.

Die Investoren sind sowohl landwirtschaftliche Einzelunternehmen als auch Gemeinschaftsprojekte und auch Kommunen, die sich von der Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft eine wesentliche Einsparung von fossilen Energieträgern durch Wärmenutzung in bestehenden kommunalen Einrichtungen versprechen.

Für die Energieversorgung in der DDR wurde überwiegend einheimische Braunkohle aus Tagebauen in Mitteldeutschland und Ostsachsen/Südbrandenburg genutzt, Ende der 80er Jahre ca. 320 Mio. t pro Jahr (zum Vergleich 2003: Bundesrepublik ca. 180 Mio. t pro Jahr, davon 100 Mio. t Rheinland, 58 Mio. t Lausitz, 22 Mio. t Mitteldeutschland). Da in der DDR nur ein geringfügiger Teil der ausgekohlten Tagebaue rekultiviert wurde, lagen nach der Wiedervereinigung große Flächen stillgelegter Tagebaue vor, die nicht wie die noch aktiv betriebenen Tagebaue zu privatisieren gewesen wären. Zur Sanierung, Rekultivierung und Verwertung dieser Flächen wurde die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft (LMBV) gegründet, die zu 75 Prozent vom Bund und zu 25 Prozent von den Ländern Brandenburg, Sachsen und Sachsen-Anhalt finanziert wird.

Situation
vor Ort

Nach dem Ende des aktiven Kohleabbaus werden die Tagebauegebiete gemäß den Vorgaben von Sanierungsplänen wieder nutzbar gemacht. Aus der vorhandenen „Mondlandschaft“ entsteht eine neue Landschaft mit völlig veränderten Nutzungsstrukturen. Die derzeitigen Grundstückszuschnitte entsprechen nicht mehr den neuen Nutzungsverhältnissen, da in den Flurkarten zum größten Teil noch die alten Grenzen entsprechend den früheren Eigentumsverhältnissen und Nutzungsarten dargestellt sind. Durch den Bergbau zerstörte Wege verhindern eine Erschließung aller Flurstücke. In den meisten Fällen werden die Tagebaurestlöcher aufgrund vielfältiger Nachnutzungskonzepte mit dem auf das natürliche Niveau anstei-



Bergbaulandschaft während der Sanierung

genden Grundwasser sowie durch zusätzliche Wasserentnahme aus benachbarten Fließgewässern gefüllt.

Neuordnung durch
Flurbereinigung

Durch die Raumordnungsmaßnahme Ländliche Neuordnung sollen diese Probleme in den stillgelegten Tagebauegebieten gelöst werden. Auf Antrag und unter Kostenbeteiligung der LMBV werden die sanierten Tagebauegebiete im Freistaat Sachsen durch Verfahren der

Ländlichen Neuordnung (Flurbereinigung) neu geordnet. Derzeit sind 19 Verfahren auf einer Fläche von ca. 27.000 Hektar in Bearbeitung.

Diese Verfahren (als LMBV-Verfahren bezeichnet) werden als vereinfachte Verfahren gemäß § 86 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) durchgeführt, da die Zahl der beteiligten Eigentümer sehr gering, eine große Wasserfläche vorhanden ist und gemeinschaftliche Anlagen gemäß § 41 FlurbG kaum errichtet werden.

Nach Abschluss des Neuordnungsverfahrens besitzt jedes Flurstück eine gesicherte öffentliche Erschließung. Dadurch wird gewährleistet, dass sowohl die bereits geschaffenen Verhältnisse rechtlich geordnet als auch die Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft gegeben sind. Mit der durch die Ländliche Neuordnung unterstützten Sanierung soll eine nachsorgefreie, kommunal akzeptanzfähige und mit dem Tagebaumfeld vernetzte Braunkohlefolgelandschaft geschaffen werden, welche die auf die zukünftige Nutzung abgestellte Eigentumsstruktur durch Bereitstellung von Flächen im Rahmen wertgleicher Abfindungen bildet.



Bergbaulandschaft nach der Sanierung

Die SLS als
zugelassener Helfer

Unter Leitung der zuständigen Ämter für Ländliche Entwicklung Wurzen und Kamenz (ALE) werden in Sachsen Helferbüros, die als geeignete Stellen gemäß § 99 Abs. 2 FlurbG zugelassen sind, mit der Durchführung beauftragt. Die Sächsische Landsiedlung GmbH (SLS) bearbeitet derzeit 4 dieser LMBV-Verfahren mit ca. 3.660 Hektar Neuordnungsfläche.

Die Bearbeitung eines Verfahrens erfolgt von der Anordnung bis zur Berichtigung von Grundbuch und Kataster. Den ALE sind Kontrollaufgaben sowie die hoheitlichen Verwaltungsakte vorbehalten.

Durch ihre Mitwirkung bei der Entwicklung und Gestaltung des Ländlichen Raumes im Rahmen der LMBV-Verfahren wird die SLS der originären Aufgabe einer Landgesellschaft gerecht und leistet einen entscheidenden Beitrag zur Umsetzung der vielfältigen Nutzungskonzepte. Dies dient der Förderung der allgemeinen Landentwicklung und der Landeskultur und schafft die Grundlage dafür, dass die regionalen, kommunalen, naturschutzrelevanten und/oder touristischen Ziele verwirklicht werden können.

Ländliche Neuordnung
in den Sanierungsgebieten

Mit der Anordnung der Ländlichen Neuordnung entsteht gemäß § 16 FlurbG die Teilnehmergemeinschaft (TG), der die Eigentümer aller im Verfahrensgebiet liegenden Flurstücke angehören. Diese wählen den Vorstand der TG, welcher in Zusammenarbeit mit den ALE und den Helfern das Verfahren leitet.

■ Zuerst müssen alle Flurstücke innerhalb der vermessenen Gebietsgrenze ermittelt werden. Gleichzeitig werden die Eigentümer der Flurstücke laut Grundbuch erfasst. Dabei recherchiert die SLS die aktuellen Anschriften der Eigentümer und ermittelt von bereits verstorbenen Personen deren Erben. Speziell in LMBV-Verfahren sind Alteigentümer von bisher

noch nicht durch die LMBV erworbenen Flurstücken im ehemaligen Abbauegebiet nicht mehr bzw. nur sehr schwer ausfindig zu machen.

■ Da die LMBV Träger der Sanierungsmaßnahmen im Neuordnungsgebiet ist

und dadurch zusätzliche gemeinschaftliche Anlagen gemäß § 41 FlurbG nicht errichtet werden, ist ein Wege- und Gewässerplan nicht notwendig.

■ In LMBV-Verfahren kann die Wertermittlung vereinfacht werden, da es sich größtenteils um vormals durch den Bergbau in Anspruch genommene Flächen (verritzte Flächen) handelt. Daher werden Werte für Wasser, Wald, Unland, Ackerland, Grünland und bebaute Flächen vereinfacht aus Bodenrichtwerten ermittelt.

■ Ein Großteil der Verfahrensgebietsflächen wird durch geplante Verkäufe der LMBV-Flächen neuen Eigentümern zugeordnet. Somit sind die neuen Flurstücksgrenzen vorgegeben und werden als Gewannegrenzen vermessen. Eine klassische Berechnung der Zuteilung ist somit in LMBV-Verfahren nicht notwendig.

■ Im Wunschtermin (§ 57 FlurbG), auf den jeder Eigentümer einen Anspruch hat, werden durch die SLS die Abfindungswünsche der Teilnehmer entgegen genommen. Die LMBV verkauft dabei ihren Abfindungsanspruch an Dritte.

■ Die Ergebnisse der Neueinteilung sowie die Regelung der alten und neuen Belastungen im Grundbuch werden im Neuordnungsplan zusammengefasst. Auf dessen Grundlage werden daraufhin Flurkarte und Grundbuch aktualisiert.

Fazit

Nach dem Ende des aktiven Kohleabbaus werden die Tagebauegebiete in den neuen Bundesländern durch die LMBV saniert. Durch vereinfachte Verfahren der Ländlichen Neuordnung wird in kurzer Zeit (4 bis 6 Jahre statt 10 bis 15 Jahre) gewährleistet, dass die neu entstandene rekultivierte Landschaft mit völlig veränderter Nutzungsstruktur durch Neuregelung der Eigentumsverhältnisse effektiv und kostengünstig neu gestaltet wird und die Verwertbarkeit aller Flurstücke gesichert ist.

Bereits geschaffene Nutzungsverhältnisse werden dabei rechtlich geordnet, aber auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten sind durch die Ländliche Neuordnung gesichert. Die SLS wirkt dabei aktiv mit.



Übersicht Verfahren SLS

Verfahrensschritte

1. Vorarbeiten, Einleitung, Anordnung
2. Karte „alter Stand“ (Vermessung Gebietsgrenze)
3. Legitimation der Beteiligten
4. Wertermittlung
5. Berechnung der Einlagewerte
6. Vermessung der Wege, Gewässer, Ortsanlagen
7. Berechnung des Anspruchs jedes Teilnehmers
8. Wunschanhörung jedes Teilnehmers
9. Berechnung der Zuteilung
10. Neuordnungsplan
11. Berichtigung der öffentlichen Bücher



Ehemalige Landesliegenschaft als Grundlage für einen Neueinrichter

Die ehemalige Domäne Buchenhof, im südthüringischen Landkreis Hildburghausen gelegen, ist ein Ortsteil der Gemeinde Gleichberg, im östlichen Schatten der Basaltgruppe Großer Gleichberg. Seit den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurde der Buchenhof als Staatsgut auf Pachtbasis mit einer Gesamtfläche von ca. 128 Hektar als Gemischtbetrieb bewirtschaftet. Im Zeitraum von 1948 bis 1989 wurde das Gut weiterhin landwirtschaftlich, aber mit wechselnden Produktionsrichtungen genutzt. Ausgehend von Zuchtstandort in der tierischen Produktion und der damit im Zusammenhang stehenden Berufsausbildung erfolgte eine Spezialisierung in Richtung Obstbau mit dem Schwerpunkt Apfelerzeugung einschließlich Lagerung.

schaftlichen Nutzung dienen, sowie Wohngebäuden einschließlich eines ehemaligen Lehrlingswohnheimes. Die Hälfte dieser Baulichkeiten wurde vor 1949 errichtet. Rund um das bebaute Terrain des Buchenhofes standen ca. 130 Hektar arrondierte Flächen zur Verfügung, darunter 105 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche. Aufgrund dieser Bedingungen war es bis Ende der 90er Jahre nicht möglich, einen herkömmlichen Landwirtschaftsbetrieb auf diesem Areal anzusiedeln. Das Gesamtobjekt wurde daher in Einzellose zerlegt und für eine Verwertung aufbereitet. Die landwirtschaftlichen Gebäude und baulichen Anlagen wurden zu einem Los zusammengefasst. Einzelne nicht mehr nutzbare Objekte wurden abgerissen.

Ein ortsansässiger junger Pferdewirt hatte das Konzept, dieses Gut als landwirtschaftlichen Familienbetrieb zur Pensionspferdehaltung sowie zur Pferdeausbildungsstätte, zur Pferdezucht und -verkauf aufzubauen. Mit ihm schloss die Landesgesellschaft einen Pachtvertrag mit späterer Kaufoption ab. Damit war der Grundstein für die Neueinrichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes gelegt. Im Jahre 2001 konnte der Betrieb daran gehen, die Kaufoption zu verwirklichen. Unter Einbeziehung des Agrarinvestitionsförderprogramms des Landes Thüringen konnte der Kauf des Buchenhofes finanziert werden. Die ThLG unterstützte den Neueinrichter bei all seinen Schritten mit einer umfassenden betriebswirtschaftlichen Beratung und Betreuung.

Erfolgreiche Betriebsentwicklung

Heute bewirtschaftet der Familienbetrieb 70 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche. Es werden Pensionspferde gehalten und mit 12 Stuten eine eigene Zucht betrieben.

Daneben wird noch eine kleine Mutter-schafherde zur Bewirtschaftung der nicht mechanisierbaren Flächen gehalten. Durch eine gezielte Nutzung des Thüringer Agrarinvestitionsprogramms wurden die Gebäude und baulichen Anlagen des Buchenhofes zu einer den Anforderungen an eine moderne Pferdehaltung gerecht werdenden Anlage umgebaut.

Inzwischen hat der Landwirtschaftsbetrieb seine konzipierte Betriebsgröße erreicht und kann seine Anstrengungen nunmehr gezielt der Pferdezucht widmen.

Mittlerweile nehmen die aus dieser Zucht stammenden Pferde an nationalen sowie internationalen Wettkämpfen der ländlichen Vielseitigkeitsreiter teil und es wurde mit dem Vizemeister im Bundeswettbewerb 2003 bereits ein erster Erfolg verbucht.

Der junge Betriebsinhaber hat zwischenzeitlich zudem erfolgreich seine Meisterprüfung als Pferdewirt ablegt.



Gut Buchenhof

Ausgangssituation

Nach der Wiedervereinigung wurde das Gut Buchenhof durch den Freistaat Thüringen der Landesgesellschaft als Liegenschaft übergeben. Das Gut bestand aus einer Reihe baulicher Anlagen und Gebäude, die ehemals der landwirt-

Neueinrichtung eines Landwirtschaftsbetriebes

Im Jahre 1998 bahnte sich eine Verwertungsmöglichkeit für das landwirtschaftliche Los und einen Teil der Wohngebäude (Herrenhaus, Landarbeiterhäuser) an.

Dem Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften gehören an



**Bayerische
Landessiedlung GmbH**

Franziskanerstraße 14
81669 München
Tel.: (089) 2387-0
Fax: (089) 2387-99
E-Mail: muenchen@bls-bayern.de
<http://www.bls-bayern.de>

**Landgesellschaft
Sachsen-Anhalt mbH**

Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes

- zugelassen auch in Brandenburg -
Große Diesdorfer Straße 56-57
39110 Magdeburg
Tel.: (0391) 7361-6
Fax: (0391) 7361-777
E-Mail: Info@LGSA.de
<http://www.LGSA.de>



*aktiv für
Land und
Wasser*

**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

- zugelassen auch in Bremen und Hamburg -

Arndtstraße 19
30167 Hannover
Tel.: (0511) 1211-0
Fax: (0511) 1211-214
E-Mail: info@nlg.de
<http://www.nlg.de>



**Hessische
Landgesellschaft mbH**

Wilhelmshöher Allee 157-159
34121 Kassel
Tel.: (0561) 3085-0
Fax: (0561) 3085-153
E-Mail: info@hlg.org
<http://www.hlg.org>



Fabrikstraße 7
24103 Kiel
Tel.: (0431) 9796-02
Fax: (0431) 9796-999
E-Mail: info@lgsh.de
<http://www.lgsh.de>



**Sächsische
Landsiedlung GmbH**

Schützestraße 1
01662 Meißen
Tel.: (03521) 4690-0
Fax: (03521) 4690-13
E-Mail: sls@sls-net.de
<http://www.sls-net.de>



**Landgesellschaft
Mecklenburg-Vorpommern mbH**

Lindenallee 2a
19067 Leezen
Tel.: (03866) 404-0
Fax: (03866) 404-490
E-Mail: landgesellschaft@lgm.de
<http://www.lgm.de>



Experten in ihrem Gebiet

Weimarstraße 25
70176 Stuttgart
Tel.: (0711) 6677-0
Fax: (0711) 6153 733
E-Mail: info@landsiedlung.de
<http://www.landsiedlung.de>



**Thüringer
Landgesellschaft mbH**

Weimarische Straße 29b
99099 Erfurt
Tel.: (0361) 4413-0
Fax: (0361) 4413-299
E-Mail: Erfurt@thlg.de
<http://www.thlg.de>



**Bundesverband
der gemeinnützigen
Landgesellschaften**

Wallstraße 65, D-10179 Berlin
Tel.: (030) 23 45 87 89, Fax: (030) 23 45 88 20
E-Mail: blg-berlin@t-online.de, <http://www.blg-berlin.de>

Die gemeinnützigen Landgesellschaften im BLG

... mit ihren Zentralen,
Niederlassungen, Zweig-
und Außenstellen

